

aktiv.



Namsosvegen 3071, 7750 NAMDALSEID

**Namdalseid | Idyllisk småbruk
med en fin beliggenhet | 13 mål
tomt | Oppgradert de seneste
årene**



Eiendomsmegler

Tomas Høin

Mobil 481 45 822

E-post tomas.hoin@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Steinkjer

Torggata 2, 7713 Steinkjer. TLF. 474 79 990

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 150 000,-
Omkostn.: Kr 55 100,-
Total ink omk.: Kr 2 205 100,-
Selger: Helge Sverkmo
Trine Weiseth

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1983
BRA-i/BRA Total 196/630 kvm
Tomtstr.: 12967.5 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 148, bnr. 4
Oppdragsnr.: 1708240334

Din nye bolig?

Velkommen til Namsosvegen 3071 - et fint småbruk med en landling og fri beliggenhet på Namdalseidet.

Her kan du bli den nye eieren av et flott småbruk med 13 mål tomt med en barnevennlig beliggenhet. Boligen har i løpet av de seneste årene vært gjenstand for flere oppgraderinger, og fremstår i dag som innholdsrik. Her får du en romslig enebolig som går over 2 plan pluss kjeller. Med fire soverom, romslig stue og stort kjøkken vil du ha plass til hele familien.

Fra boligen vil man ha umiddelbar nærhet til skole og idrettsanlegg, samt fine turområder.

Kvaliteter verdt å merke seg:

- 13 mål tomt
- Fire soverom
- Nærhet til skole og idrettsanlegg
- Godt med lagringsplass i fjøs

Velkommen til en trivelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	40
Tilstandsrapport	44
Egenerklæring	79
Energiattest	84
Nabolagsprofil	91
Tinglyste erklæringer	94
Kommunale avgifter	97
Sammendrag fra boligmappe	98
Rapport fra el-tilsyn	99
Situasjonskart	101
Gårdskart fra Nibio	104
Matrikelkart og -rapport	105
Tegninger fra kommunens arkiv	111
Kommunal tilknytning	115
Budskjema	124

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 196 m²

BRA - e: 434 m²

BRA totalt: 630 m²

TBA: 61 m²

Hovedbygg

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 64 m²

1. etasje

BRA-i: 84 m²

2. etasje

BRA-i: 48 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

61 m²

Fjøs

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 96 m²

1. etasje

BRA-e: 159 m²

2. etasje
BRA-e: 163 m²

Brakke

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje
BRA-e: 16 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Deler av arealet i 2. etasje er ikke målbar pga takhøyde under 190cm.

Kott i 2. etasje har ikke målbart areal, så selv om det står oppgitt i romoversikten er arealet ikke medregnet.

Arealet i fraukjeller på fjøset er å betrakte som ca da fraukjeller ikke var tømt, og oppmåling er basert på rommet i etasjen over da eier opplyste at arealet på det rommet er ca like stort.

Det er også en gangbro over øverste etasje i fjøset. Denne er ikke målt opp som eget areal.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

12967.5 m²

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 12.967 kvm iflg matrikkelrapport. Av disse utgjør dyrket mark ca. 9,1 daa, skog ca. 0,5 daa, beite ca. 0,6 daa og tun og annet areal ca. 2,8 daa. Se vedlagte gårdskart fra Nibio. Det gjøres oppmerksom på at det dyrkede arealt er ikke holdt i hevd pr i dag. Landbruksmyndighetene kan kreve at dette arealet holdes vedlike med en eller annen driftsform. Kjøpers risiko og ansvar.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Fint beliggende småbruk kun få minutter unna Namdalseid sentrum. Eiendommen har en romslig og fin tomt på ca. 13 mål. Fra eiendommen ligger man kun noen få 100meter unna Namdalseid skole, samt nærhet idrettsanlegg.

Fra Namdalseid sentrum bruker man ca. 30 minutter inn til Namsos. Der finner man

kjøpesenter, apotek, etc.

Adkomst

Det vil bli skiltet frem til eiendommen ved visning.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Vangstunet barnehage (1-5 år) 2.5 km

Beitstad barnehage (1-5 år) 20.7 km

Bangsund barnehage (1-5 år) 23.1 km

Skoler

Namdalseid skole (1-10 kl.) 0.7 km

Olav Duun videregående skole 36.3 km

Steinkjer vgs. 38.5 km

Bygningssakkyndig

Tommy Berg v/Norconsult

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Grunnmuren er oppført i lecablokker. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er kledd med liggende panel. Taket har saltaksform tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass. Balkongdør har kobla glass.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Norconsult v/Tommy Berg, datert 20.01.2025. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

Pkt. 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Er usikker på om det er faglært eller ikke som har utført arbeidet da dette var utført før vi kjøpte boligen.

Arbeid utført av: Vet ikke.

Pkt. 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet? Ja

Beskrivelse: Forventer det.

Pkt. 2.2 Er arbeidet byggemeldt? Ja

Beskrivelse: Vet ikke.

Pkt. 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Vann og avløp fornyet i forbindelse med fornying av våtrom

Arbeid utført av: Vet ikke.

Pkt. 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller? Ja

Beskrivelse: Litt fukt i vegg mot gårdsplass da jeg fylte masser over grunnmursplasten.

Pkt. 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Ja

Beskrivelse: Noen sprekker i lecamur og skeivhet i gulv i innergang.

Pkt. 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? Ja

Beskrivelse: Defekt lader.

Innhold

Hovedbygg:

Kjeller:

Uinnredet rom.

1. etasje:

Entre, vaskerom, gang, trapperom, bad, stue og kjøkken.

2. etasje:

Gang og 4 soverom. Kott uten målbart areal.

Fjøs:

Fraukjeller

1. etasje:

Gang, utedo, 2 lagerrom og driftsrom.

2. etasje:

Lagerrom.

Brakke:

1. etasje

Gang og to lagerrom.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Grunnmur og fundament

Oppsummering:

Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren. Eier opplyste at forhold med sprekker har vært stabilt siden de overtok eiendommen.

Anbefalte tiltak:

Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.

Behov for tiltak kan ikke utelukkes.

Rom under terreng

Oppsummering:

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur.

Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater indikeres fukt.

Det registreres fukt i svill/stendere på bærevegg i kjelleren, men det skyldes drypplekkasje fra rørfordelingsskap.

Anbefalte tiltak:

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Forholdet må ses i sammenheng med punkt om «Drenering».

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering:

Det registreres små skjevheter på terrassen/verandaen, men ikke noe som tyder på konstruksjonssvikt.

Terrassen er ikke etablert på støpte søylepunkt. Den er bygd på løse understøttinger og er derfor mere utsatt for sig/skader.

Det registreres noe grønske og/eller svertesopp på terrassebord.

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Rekkverket blir målt til 90 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.

Åpning mellom liggende rekkverksbord er over 20 mm. og gir muligheter for klatring.

Anbefalte tiltak:

Det bør etableres støpte søylepunkter for bedre bæring og stabilitet.

Overflatebehandling må påregnes.

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm og åpninger reduseres til maks 20 mm.

Balkong, terrasse, platting: Platting ved inngangsparti

Oppsummering:

Det registreres noe grønske og/eller svertesopp på terrassebord.

Anbefalte tiltak:

Overflatebehandling må påregnes.

Yttervegger

Oppsummering:

Store deler av kledningen er uten lufting.

Kledningen bør overlatebehandles.

Anbefalte tiltak:

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Overflatebehandling må påregnes.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering:

Det opplyses om at bærestolpe ved trapp i kjeller er skjev.

Det registreres målt totalavvik på mellom 15 mm og 30 mm på stue. Avviket er målt til 20 mm.

Det registreres mindre avvik på flere rom.

Flisefuger i entre er stedvis løsnet, og et par fliser er løse.

Anbefalte tiltak:

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Oppretting av stolpe ved trapp i kjelleren anbefales utført.

Årsak til at flisefuger og flis har løsnet bør kontrolleres nærmere for å utelukke at forholdet er under utvikling.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering:

Det registreres rust/lakkavskalling på beslag.

Anbefalte tiltak:

Rust og avskalling på pipebslag bør utbedres.

For videre omtale se rapport fra brann/feiervesen.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning:

Kjøkkeninnredning opplyst å være fra 2008.

Kjøkkeninnredningen har skader.

Anbefalte tiltak overflater og innredning:

Enkelte fronter og benkeplate har skader som bør utbedres, alternativt skiftes.

Trapp: Trapp til 2. etasje

Oppsummering:

Rekkverk måles til en høyde under 90cm.

Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.

Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

Det registreres noe overlateslitasje.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiser slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Avløpsrør

Oppsummering:

Kloakk er ikke luftet over tak. Lufting med vakumventil.

Stakeluke påvist i kjeller. Staking kan også utføres via andre installasjoner med avløp.

Det registreres sen avrenning i servant på bad.

Anbefalte tiltak:

Pga sen avrenning fra servant på bad anbefales det gjennomført en avløpsrens. Om det ikke bedrer avrenningen bør en kontroll / utbedring av rørlegger gjennomføres. Det anbefales å etablere kloakklufting over tak.

Vannledninger

Oppsummering:

Fordelerskap er plassert i kjeller.

Deler av vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Deler av rørstrekk i kjeller er uisolerte og utsatt for frost.

Det registreres at det har vært vanddrypp fra vannrør i rørfordelingsskap i kjelleren. Eier opplyste om at dette er et gjentakende problem.

Stoppekran er plassert i kjeller.

Anbefalte tiltak:

Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens.

Drypplekkasje i rørfordelingsskap bør kontrolleres og utbedres.

Elektrisk

Oppsummering

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova

(tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig

myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken

kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Forrige el-kontroll ble gjennomført i 2019. Avvik ble rettet.

På befaringen var det er hull/innføringer i inntak eller sikringsskap som ikke har nippelinnføringer eller er tettet med masse beregnet for formålet. Dette er i ettertid utbedret av eier.

Det er ikke forelagt noen dokumentasjon på utførelsen av anlegget.

Anbefalte tiltak:

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

Elbil-lader må repareres eller skiftes.

Det anbefales å få gjennomført en el-kontroll av elektrokyndig personell for en fullverdig kontroll av el-anlegget.

Varmesentral

Oppsummering:

Forventet levetid på en varmpumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.

For lengst mulig levetid og best mulig funksjon anbefales det gjennomført servicer med jevne mellomrom.

Anbefalte tiltak:

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

Det må forventes at varmpumpen må skiftes i nær fremtid.

Varmtvannsbereder

Oppsummering:

Det er en sluk i rommet, men det opplyses om at sluken ikke helt nedfelt i gulvet, så noe vann vil bli liggende i rommet ved en lekkasje. Dette er årsak til at TG-2 settes.

Anbefalte tiltak:

Sluk bør tilordnes på en slik måte at alt av eventuelt lekkasjevann vil renne ned i sluk.

Ventilasjon

Oppsummering:

Enkelte rom mangler muligheten for ventilering ut over at vindu kan åpnes.

Anbefalte tiltak:

Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert.

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:

Panelplater vil ikke tåle belastningen av fritt vann, og det er ikke registrert tettesjikt ved dør og langs overgang gulv/vegg.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:

Rommet må ikke utsettes for fritt vann.

Tettesjikt bør utbedres ved dør og langs overgang gulv/vegger for å ivareta vannsikkerheten på rommet ved en eventuell lekkasje.

Ved bruksendring som fører til at overflater utsettes for fritt vann må materialer på veggene skiftes ut med materialer som tåler fukt.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater:

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

Det er to sluk i rommet. Et under badekaret, og et i dusjsone. Det er tilstrekkelig fall til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.

Det registreres hulrom under enkelte fliser, men ikke tilstrekkelig til at det defineres som bom i flis.

Det registreres noe misfarging i fuge mellom gulv og vegg i dusjsone.

Anbefalte tiltak overflater:

Misfarget fugemasse bør vaskes om mulig, alternativt bør den skiftes ut.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:

Sluk i dusjsone er tilgjengelig for inspeksjon. Sluk under badekar er ikke tilgjengelig.

Det registreres bruk av klemming, men membran er ikke synlig.

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:

Med bakgrunn i alder på tettesjikt står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Oppsummering av sanitærutstyr:

Det registreres riss i servant.

Flottør i toalett stenger ikke alltid vannet fullstendig, så det renner litt vann i toalettet.

Dusjdører er skjeve og lukker ikke helt.

Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr:

Fuktskade i servantskap bør utbedres.

Servanten er tett og må ikke skiftes da rissene kun er estetiske, men om rissene føles meget sjenerende

bør servanten skiftes.

Toalettet må repareres.

Dusjdørene må justeres.

Oppsummering av ventilasjon:

Avtrekk er testet med papir og det registreres meget svakt sug i kanalen.

Rommet mangler tilluft og funksjonaliteten blir pga. dette redusert

Anbefalte tiltak ventilasjon:

Funksjon på avtrekket må utbedres og tilluft ved dør bør etableres.

Forhold som har fått TG3:

Drenering

Oppsummering:

Det opplyses om at dreneringen ble skiftet hele veien rundt boligen.

Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn.

Undersøkelsen viser

indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur.

Det er stedvis fall inn mot grunnmur.

Anbefalte tiltak:

Fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen.

For videre omtale se punkt om «Rom under terreng».

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Vinduer og dører

Oppsummering:

Karmer er værslitte.

Soveromsvindu på det ene soverommet lar seg ikke lukke.

Enkelte dører tar i karm/terskel.

Ytterdør i kjeller har fått en skade ifm at den ble påkjørt med henger da eier jobbet med å få ved inn i kjelleren. Det er innfestingen på hengslene i karm som er ødelagt.

Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig.

Et soveromsvindu har for små foringer.

Det registreres misfarging på enkelte vinduers innside.

Enkelte dørvidere er løse.

Før til kott har løsnet fra hengslene.

Det registreres råteskader og sprukket glass på et kjellervindu.

Anbefalte tiltak:

Overflatebehandlinger må påregnes.

Justeringer/smøring anbefales.

Festing av vridere anbefales for å unngå skader på dørblad.

Ytterdør i kjeller må repareres.

Kottdør må festes.

Soveromsvindu med for små foringer bør få nye foringer.

Utskifting av enkelte vinduer pga alder må påregnes i nær fremtid.

Reparasjon av soveromsvindu som ikke lar seg lukke bør utføres.

Råteskadet vindu med sprukket glass må skiftes. Dette vinduet er årsak til TG-3, og kostnadsoverslag knyttes kun til bytte av dette vinduet.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Utstyr på tak

Oppsummering:

Det er etablert en taktekkning med glatt overflate og det er krav til snøfangere.

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

Det er krav til stige for adkomst for feier. Godkjent takstige er etablert.

Anbefalte tiltak:

Snøfangere bør etableres. Før snøfangere eventuelt etableres bør det kontrolleres om taket er dimensjonert for å tåle belastningen av liggende snø.

Kostnadsoverslag er knyttet til etablering av snøfangere og en kontroll av dimensjoneringen av takkonstruksjonen, og ikke til en eventuell forsterkning av takkonstruksjonen om denne ikke er sterk nok til å tåle belastningen av liggende snø.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Trapp: Kjellertrapp

Oppsummering:

Det er ikke etablert rekkverk i trappen.

Trappen er slitt, og enkelte trinn er ikke årdentlig på plass i innfellingsspor på trappevangene.

Anbefalte tiltak:

Rekkverk må etableres og trinn settes ordentlig på plass i vangene.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av overflater:

Det er ikke fall til sluk og det er ikke vanntett sjikt ved dør eller langs overgang gulv/vegg.

Det er manglende fall på gulv og ingen synlige tettesjikt ved døråpning og vegger.

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

Rommet er så fullt av løssøre at bom i flis lot seg ikke kontrollere på hele rommet.

Anbefalte tiltak overflater:

Fall mot sluk må etableres og vanntett sjikt ved dør og vegger må etableres.

Utbedringskostnader overflater: 50 000 - 150 000

Det er registrert muselort i boligen. Nærmere undersøkelser ifm skadedyr anbefales utført.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Norconsult v/Tommy Berg, datert 20.01.2025. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Innbo og løssøre

Bransjens liste over løssøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse. Det gjøres oppmerksom på at driftsbygning ikke vil bli tømt/rengjort. Innhold i gjødselskjeller vil ikke bli tømt.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Tiltak etter byggeår, opplyst av eier:

2008 - Tidligere eier etablerte ny kjøkkeninnredning og bygde nytt bad i 1. etasje.

Opplyst av eier. Tidligere eier byttet ut innvendige vann og avløpsrør. Deler av el-anlegget ble renovert/endret.

2013 - Tidligere eier etterisolerte utvendig, byttet vinduer og bordkledning på 1. og 2. etasje.

2017 - Boligen ble tilbygd med nytt vaskerom og gang/entre. Arbeid utført av Eidbygg. El-anlegget ble utvidet ifm. tilbygget. Nytt sikringsskap etablert.

2020 eller 2021 - Etablerte elbil-lader. Arbeid utført av Elproffen.

Parkering

Biloppstillingsplass på egen eiendom.

Forsikringsselskap

Tryg

Diverse

Salget er betinget av panthavers pantefrafall. Dette vil avklares etter budaksept og skal avklares før man signerer kontrakt. Skulle pantefrafall ikke oppnås er partene (selger og kjøper) fri fra handelen uten økonomiske forpliktelser ovenfor hverandre.

Selger har ikke foretatt grunnundersøkelser på eiendommen og har ingen kunnskap rundt eventuelle forurensninger, kulturminner, radon, kvikkleireforekomster m.m. Kjøpers risiko og ansvar.

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Energi

Oppvarming

Elektrisk, varmpumpe og ved.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/Fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i handelen for disse.

Energikarakter

F

Energifarge

Gul

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og

eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 150 000

Kommunale avgifter

Kr 27 920

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

I dette inngår avgift for vann, avløp, renovasjon, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt. Beløpet er fordelt på 3 terminer.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt Grunnlaget er 3,9 promille av skattetaksten som er kr. 1.635.000,-

Formuesverdi primær

Kr 471 373

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 1 885 490

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023: kr 289 710

Det er uklart hvorvidt eiendommens formuesverdi beregnes som jordbrukseiendom eller boligeiendom. Kjøpers risiko og ansvar.

Jordbrukseiendom formuesverdsettes samlet med bygninger og rettigheter som hører til eiendommen. Våningshus på jordbrukseiendom verdsettes ikke særskilt, men inngår i den samlede verdien på jordbrukseiendommen. Formuesverdien på gårdsbruket/ jordbrukseiendommen skal ikke utgjøre mer enn 80 prosent av markedsverdi eller

kostpris (inkludert grunn). Det gjelder en særskilt begrensning for fastsettelse av formuesverdi på våningshus. Formuesverdien på våningshus skal maksimalt utgjøre 25 prosent av markedsverdien. Ettersom formuesverdien av våningshus på gårdsbruk inngår i den samlede formuesverdien på gårdsbruket, må total markedsverdi og formuesverdi fordeles mellom våningshus med passende arrondert tomt (tomten som er knyttet til bolig/fritidsbolig) og resten av eiendommen.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og fyll inn eventuelle andre relevante punkt, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 148, bruksnummer 4 i Namsos kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

5007/148/4:

21.12.1889 - Dokumentnr: 900036 - Utskifting
Overført fra gnr 149 bnr 6 ved sammenf.

24.06.1890 - Dokumentnr: 900042 - Utskifting
Kontinuasjonsutskifting
Overført fra gnr 149 bnr 6 ved sammenf.

19.12.1921 - Dokumentnr: 900196 - Elektriske kraftlinjer

01.11.1928 - Dokumentnr: 900130 - Elektriske kraftlinjer

23.02.1940 - Dokumentnr: 206 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.

10.11.1950 - Dokumentnr: 3002 - Erklæring/avtale

Grunnseddel på tomt for bekkhus og vannledn. mv.
Rettighetshaver Johannes Overgård og hustru.

28.04.1959 - Dokumentnr: 1083 - Elektriske kraftlinjer
Overført fra gnr 149 bnr 6 ved sammenf.

10.12.1962 - Dokumentnr: 4186 - Bestemmelse om vannledn.
Vegvesenets betingelser vedtatt

01.07.1964 - Dokumentnr: 2179 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Vegvesenets betingelser vedtatt

13.11.1964 - Dokumentnr: 3987 - Bestemmelse om vannrett
Rettighetshaver: Knr:5007 Gnr:148 Bnr:33
Rettighetshaver: Knr:5007 Gnr:148 Bnr:41
Bestemmelse om vannledning
Overført fra gnr 149 bnr 6 ved sammenf.

17.03.1967 - Dokumentnr: 942 - Rettighet
Rettighetshaver: Namdalseid Vassverk Al
Løpenr: 2075955
LEIEAVTALE
NAMDALSEID VASSVERK AL, HAR I FLG. OVERENSKOMST RETT TIL Å GRAVE NED OG
HA LIGGENDE VANNLEDNINGER PÅ D. E., OG / ELLER RETT TIL Å NYTTE
RØSSETVANNET SOM VANNKILDE, PÅ DIVERSE VILKÅR
Gjelder denne registerenheten med flere

29.11.1971 - Dokumentnr: 5845 - Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser
Overført fra gnr 149 bnr 6 ved sammenf.

29.11.1971 - Dokumentnr: 5846 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:5007 Gnr:148 Bnr:2
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser. Overført fra gnr 148 bnr 44 ved sammenf.

10.06.1974 - Dokumentnr: 3360 - Elektriske kraftlinjer

14.11.1974 - Dokumentnr: 7427 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:5007 Gnr:149 Bnr:49
Bestemmelse om vann/kloakkledning. Overført fra gnr 149 bnr 16 ved sammenf.

26.02.1975 - Dokumentnr: 1396 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Televerket. Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.

14.12.1978 - Dokumentnr: 9933 - Elektriske kraftlinjer
Overført fra gnr 149 bnr 16 ved sammenf.

10.04.1985 - Dokumentnr: 2121 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:5007 Gnr:148 Bnr:43

28.10.1985 - Dokumentnr: 7957 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Med flere bestemmelser

31.05.1995 - Dokumentnr: 2740 - Rettighet
Rettighetshaver: Namdalseid Idrettslag
Org.nr: 975 446 867
LEIEAVTALE
Leietid 40 år
Fra dato 01/01/1995
Bestemmelser om forlengelse
Kan ikke overdras uten samtykke av
hjemmelshaver/utleier
Avtalen gjelder lysløype
Gjelder denne registerenheten med flere

04.07.2014 - Dokumentnr: 561959 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Tensio Tn AS. Org.nr: 988 807 648
Overenskomst om tillatelse til å legge kabel. 22kv fra kabel fraNettstasjon 43950
Namdalseid skole til 43930 Engan

18.12.2024 - Dokumentnr: 2388043 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten
samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Boli Eiendomsmegling AS. Org.nr: 993 609 145
Elektronisk innsendt

14.09.1875 - Dokumentnr: 900004 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:5040 Gnr:148 Bnr:17

13.10.1971 - Dokumentnr: 4879 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:5007 Gnr:148 Bnr:37

28.11.1988 - Dokumentnr: 990012 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:1725 Gnr:149 Bnr:6

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:1725 Gnr:149 Bnr:16

Gnr: 148 Bnr: 38

Gnr: 148 Bnr: 44

04.09.1989 - Dokumentnr: 7012 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:1725 Gnr:148 Bnr:47

13.10.1994 - Dokumentnr: 6759 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:1725 Gnr:148 Bnr:49

15.12.1999 - Dokumentnr: 6056 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

25.09.2001 - Dokumentnr: 4584 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

27.08.2003 - Dokumentnr: 4479 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:5007 Gnr:148 Bnr:53

19.04.2004 - Dokumentnr: 1824 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:5040 Gnr:148 Bnr:55

25.05.2004 - Dokumentnr: 2459 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:5007 Gnr:148 Bnr:54

26.05.2004 - Dokumentnr: 2496 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:5040 Gnr:148 Bnr:56

30.07.2004 - Dokumentnr: 3848 - Målebrev
Veggrunn gnr. 500, bnr.01. Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2018 - Dokumentnr: 75858 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1725 Gnr:148 Bnr:4

01.01.2020 - Dokumentnr: 1606930 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:5040 Gnr:148 Bnr:4

Kjøper forplikter seg til å orientere sin bankforbindelse om at ovennevnte heftelser ikke vil bli slettet, men følge eiendommen, og at banken derfor må samtykke til å få prioritet etter ovennevnte heftelser.

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen fra oppføringstidspunktet eller senere endringer, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er offentlig tilknyttet vei, vann og avløp. Det er private stikkledninger/ stikkveger frem til offentlig tilkobling som driftes av eier av eiendommen.

Kommentar:

Namsos kommune har ingen informasjon vedr status på de private ledningene. Dersom de er tilknyttet offentlige ledninger iht kommunens krav, må det, ved forespørsel, framlegges godkjent dokumentasjon (fra autorisert rørlegger/entreprenør). Kravet er at overvann IKKE skal være koblet inn på kloakkledning og omvendt. Er ikke eiendommen tilknyttet offentlige ledninger iht gjeldende krav, må det forventes at det vil komme et pålegg. Det var tidligere ikke vanlig eller påkrevd å sende inn slik dokumentasjon til kommunen. Ved evt spørsmål eller mer informasjon, ta kontakt med Tomas Haugum eller Sturla Tømmerås, Namsos kommune.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen følger kommuneplan med formål boligbebyggelse.

Kopi av kart og bestemmelser for kommuneplanens arealdel for Namdalseid 14.12.2017 kan sees hos megler.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmeidler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale

når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 150 000 (Prisantydning)

Omkostninger

53 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

55 100 (Omkostninger totalt)

70 200 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

73 000 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 205 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 220 200 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 223 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 55 100

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning. Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss. Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder småbruk, er det kun forhold vedrørende våningshuset som omfattes av forsikringen. Ved kjøp av kombinasjonseiendom svarer HELP Forsikring bare for skader ved den delen av boligen som er regulert til boligformål.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris kr. 50.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 1 250 Gebyr for betalingsutsettelse
- 6 500 Kommunale opplysninger
- 16 500 Markedspakke
- 5 900 Oppgjørshonorar
- 2 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 3 000 Tilretteleggingsgebyr
- 1 875 vederlag overtakelse
- 1 875 Visninger per stk.
- 500 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 4 500 Utlegg fotograf
- 240 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 89 400

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 25.000,- for utført arbeid.

Oppdragsansvarlig

Tomas Høin
Eiendomsmegler
tomas.hoin@aktiv.no
Tlf: 481 45 822

Ansvarlig megler

Tomas Høin
Eiendomsmegler
tomas.hoin@aktiv.no
Tlf: 481 45 822

Boli Eiendomsmegling AS, Torggata 2
7713 Steinkjer
Tlf: 474 79 990

Salgsoppgavedato

31.01.2025









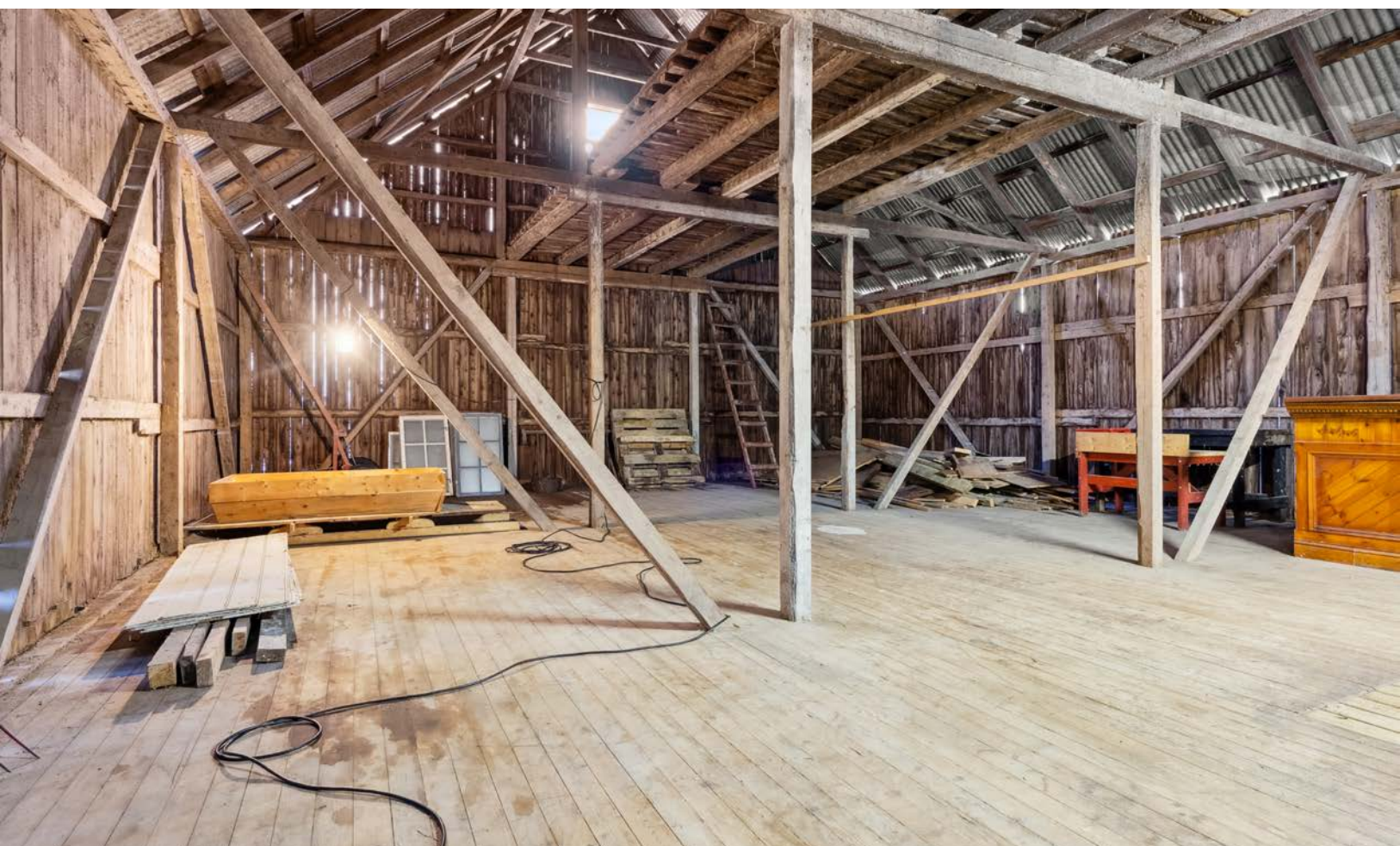














Plantegning

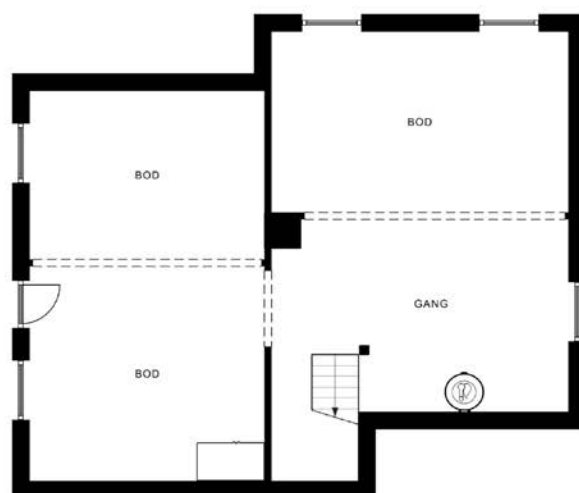


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegning



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegning

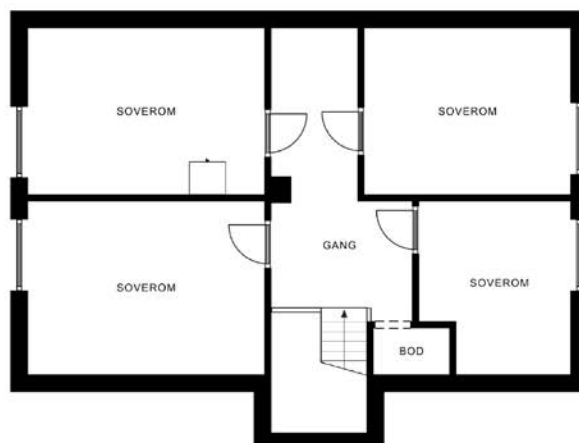


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegning



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Et trygt valg

Har du funnet drømmeboligen?

Vi hjelper deg med både råd og finansiering, slik at du har alt på plass for en trygg og god bolighandel.

STEINKJER:



**IDA
VASSMO**
Avdelingsbanksjef
Tlf. 908 34 663
iva@grong-sparebank.no



**TERJE BJÆRUM
ERIKSEN**
Aut. finansiell rådgiver
Tlf. 990 24 144
ter@grong-sparebank.no



**ELLEN MARIE
TØRRING**
Aut. finansiell rådgiver
Tlf. 980 80 183
emt@grong-sparebank.no



**INGRID
EINANG**
Aut. finansiell rådgiver
Tlf. 916 24 816
iei@grong-sparebank.no



**LISA GAMST
AGLEN**
Aut. finansiell rådgiver
Tlf. 908 20 484
lga@grong-sparebank.no



**INGUNN
MERETHE SOLLI**
Aut. finansiell rådgiver
Tlf. 906 96 463
iso@grong-sparebank.no

Grong Sparebank er til stede for deg
som kunde, og for nærmiljøet.



VERDENS BESTE LOKALBANK – DER DU ER

Vedlegg

Namsosvegen 3071 7750 NAMDALSEID

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1983

BRA: 196 m²

BRA-i: 196 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

8

TG-2

20

TG-3

5

TG-IU

1

 **Supertakst**

GNR: 148 BNR: 4

Tommy Berg
Norconsult Norge AS

tommy.berg@norconsult.com
41301188

Namsosvegen 3071
7750 Namdalseid

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningsakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningsakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningsakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningsakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningsakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/26283>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningsakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningsakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningsakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Drenering

Oppsummering

Det opplyses om at dreneringen ble skiftet hele veien rundt boligen.

Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur.

Det er stedvis fall inn mot grunnmur.

Anbefalte tiltak

Fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen.

For videre omtale se punkt om «Rom under terreng».

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Vinduer og dører

Oppsummering

Karmer er værslitte.

Soveromsvindu på det ene soverommet lar seg ikke lukke.

Enkelte dører tar i karm/terskel.

Ytterdør i kjeller har fått en skade ifm at den ble påkjørt med henger da eier jobbet med å få ved inn i kjelleren. Det er innfestingen på hengslene i karm som er ødelagt.

Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig.

Et soveromsvindu har for små foringer.

Det registreres misfarging på enkelte vinduers innside.

Enkelte dørridere er løse.

Før til kott har løsnet fra hengslene.

Det registreres råteskader og sprukket glass på et kjellervindu.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes.

Justeringer/smøring anbefales.

Festing av vridere anbefales for å unngå skader på dørbled.

Ytterdør i kjeller må repareres.

Kottdør må festes.

Soveromsvindu med for små foringer bør få nye foringer.

Utskifting av enkelte vinduer pga alder må påregnes i nær fremtid.

Reparasjon av soveromsvindu som ikke lar seg lukke bør utføres.

Råteskadet vindu med sprukket glass må skiftes. Dette vinduet er årsak til TG-3, og kostnadsoverslag knyttes kun til bytte av dette vinduet.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er etablert en taktekking med glatt overflate og det er krav til snøfangere.

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

Det er krav til stige for adkomst for feier. Godkjent takstige er etablert.

Anbefalte tiltak

Snøfangere bør etableres. Før snøfangere eventuelt etableres bør det kontrolleres om taket er dimensjonert for å tåle belastningen av liggende snø.

Kostnadsoverslag er knyttet til etablering av snøfangere og en kontroll av dimensjoneringen av takkonstruksjonen, og ikke til en eventuell forsterkning av takkonstruksjonen om denne ikke er sterk nok til å tåle belastningen av liggende snø.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Trapp: Kjellertrapp

Oppsummering

Det er ikke etablert rekkverk i trappen.

Trappen er slitt, og enkelte trinn er ikke årdentlig på plass i innfellingsspor på trappevangene.

Anbefalte tiltak

Rekkverk må etableres og trinn settes ordentlig på plass i vangene.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av overflater

Det er ikke fall til sluk og det er ikke vanntett sjikt ved dør eller langs overgang gulv/vegg.

Det er manglende fall på gulv og ingen synlige tettesjikt ved døråpning og vegger.

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

Rommet er så fullt av løsøre at bom i flis lot seg ikke kontrollere på hele rommet.

Anbefalte tiltak overflater

Fall mot sluk må etableres og vanntett sjikt ved dør og vegger må etableres.

Utbedringskostnader overflater: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren. Eier opplyste at forhold med sprekker har vært stabilt siden de overtok eiendommen.

Anbefalte tiltak

Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling. Behov for tiltak kan ikke utelukkes.

Rom under terreng

Oppsummering

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur.

Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater indikeres fukt.

Det registreres fukt i svill/stendere på bærevegg i kjelleren, men det skyldes drypplekkasje fra rørfordelingskap.

Anbefalte tiltak

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Forholdet må ses i sammenheng med punkt om «Drenering».

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det registreres små skjevheter på terrassen/verandaen, men ikke noe som tyder på konstruksjonssvikt.

Terrassen er ikke etablert på støpte søylepunkt. Den er bygd på løse understøttinger og er derfor mere utsatt for sig/skader.

Det registreres noe grønske og/eller svertesopp på terrassebord.

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Rekkverket blir målt til 90 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.

Åpning mellom liggende rekkverksbord er over 20 mm. og gir muligheter for klatring.

Anbefalte tiltak

Det bør etableres støpte søylepunkter for bedre bæring og stabilitet.

Overflatebehandling må påregnes.

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm og åpninger reduseres til maks 20 mm.

Balkong, terrasse, platting: Platting ved inngangsparti

Oppsummering

Det registreres noe grønske og/eller svertesopp på terrassebord.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandling må påregnes.

Yttervegger

Oppsummering

Store deler av kledningen er uten lufting.

Kledningen bør overlatebehandles.

Anbefalte tiltak

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Overflatebehandling må påregnes.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det opplyses om at bærestolpe ved trapp i kjeller er skjev.

Det registreres målt totalavvik på mellom 15 mm og 30 mm på stue. Avviket er målt til 20 mm.

Det registreres mindre avvik på flere rom.

Flisefuger i entre er stedvis løsnet, og et par fliser er løse.

Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Oppretting av stolpe ved trapp i kjelleren anbefales utført.

Årsak til at flisefuger og flis har løsnet bør kontrolleres nærmere for å utelukke at forholdet er under utvikling.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Det registreres rust/lakkavskalling på beslag.

Anbefalte tiltak

Rust og avskalling på pipebslag bør utbedres.

For videre omtale se rapport fra brann/feiertvesen.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning opplyst å være fra 2008.

Kjøkkeninnredningen har skader.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Enkelte fronter og benkeplate har skader som bør utbedres, alternativt skiftes.

Trapp: Trapp til 2. etasje

Oppsummering

Rekkverk måles til en høyde under 90cm.

Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.

Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

Det registreres noe overlateslitasje.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Avløpsrør

Oppsummering

Kloakk er ikke luftet over tak. Lufting med vakumventil.

Stakeluke påvist i kjeller. Staking kan også utføres via andre installasjoner med avløp.

Det registreres sen avrenning i servant på bad.

Anbefalte tiltak

Pga sen avrenning fra servant på bad anbefales det gjennomført en avløpsrens. Om det ikke bedrer avrenningen bør en kontroll / utbedring av rørlegger gjennomføres.

Det anbefales å etablere kloakklufting over tak.

Vannledninger

Oppsummering

Fordelerskap er plassert i kjeller.

Deler av vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Deler av rørstrekk i kjeller er uisolerte og utsatt for frost.

Det registreres at det har vært vanddrypp fra vannrør i rørfordelingsskap i kjelleren. Eier opplyste om at dette er et gjentakende problem.

Stoppekran er plassert i kjeller.

Anbefalte tiltak

Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens.

Drypplekkasje i rørfordelingsskap bør kontrolleres og utbedres.

Elektrisk

Oppsummering

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale etilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Forrige el-kontroll ble gjennomført i 2019. Avvik ble rettet.

På befaringen var det er hull/innføringer i inntak eller sikringsskap som ikke har nippelinnføringer eller er tettet med masse beregnet for formålet. Dette er i ettertid utbedret av eier.

Det er ikke forelagt noen dokumentasjon på utførelsen av anlegget.

Anbefalte tiltak

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

Elbil-lader må repareres eller skiftes.

Det anbefales å få gjennomført en el-kontroll av elektrokyndig personell for en fullverdig kontroll av el-anlegget.

Varmesentral

Oppsummering

Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.

For lengst mulig levetid og best mulig funksjon anbefales det gjennomført servicer med jevne mellomrom.

Anbefalte tiltak

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

Det må forventes at varmepumpen må skiftes i nær fremtid.

Varmtvannsbereider

Oppsummering

Det er en sluk i rommet, men det opplyses om at sluken ikke helt nedfelt i gulvet, så noe vann vil bli liggende i rommet ved en lekkasje. Dette er årsak til at TG-2 settes.

Anbefalte tiltak

Sluk bør tilordnes på en slik måte at alt av eventuelt lekkasjevann vil renne ned i sluk.

Ventilasjon

Oppsummering

Enkelte rom mangler muligheten for ventilering ut over at vindu kan åpnes.

Anbefalte tiltak

Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert.

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Panelplater vil ikke tåle belastningen av fritt vann, og det er ikke registrert tettesjikt ved dør og langs overgang gulv/vegg.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Rommet må ikke utsettes for fritt vann.

Tettesjikt bør utbedres ved dør og langs overgang gulv/vegger for å ivareta vannsikkerheten på rommet ved en eventuell lekkasje.

Ved bruksendring som fører til at overflater utsettes for fritt vann må materialer på veggene skiftes ut med materialer som tåler fukt.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

Det er to sluk i rommet. Et under badekaret, og et i dusjsone. Det er tilstrekkelig fall til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.

Det registreres hulrom under enkelte fliser, men ikke tilstrekkelig til at det defineres som bom i flis.

Det registreres noe misfarging i fuge mellom gulv og vegg i dusjsone.

Anbefalte tiltak overflater

Misfarget fugemasse bør vaskes om mulig, alternativt bør den skiftes ut.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluk i dusjsone er tilgjengelig for inspeksjon. Sluk under badekar er ikke tilgjengelig.

Det registreres bruk av klemming, men membran er ikke synlig.

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder på tettesjikt står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det registreres riss i servant.

Flottør i toalett stenger ikke alltid vannet fullstendig, så det renner litt vann i toalettet.

Dusjdører er skjeve og lukker ikke helt.

Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Fuktskade i servantskap bør utbedres.

Servanten er tett og må ikke skiftes da rissene kun er estetiske, men om rissene føles meget sjenerende bør servanten skiftes.

Toalettet må repareres.

Dusjdørene må justeres.

Oppsummering av ventilasjon

Avtrekk er testet med papir og det registreres meget svakt sug i kanalen.

Rommet mangler tilluft og funksjonaliteten blir pga dette redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Funksjon på avtrekket må utbedres og tilluft ved dør bør etableres.

Bygningsdeler med TG-IU

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det var ikke mulig å inspisere godt på befaringen, så en nærmere inspeksjon må gjøres når det er mulig.

Det er kun nærliggende bjelker som var mulig å se.

Avvik kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak

Inspeksjon må foretas når det er mulig.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
20.1.2025

Rapportdato
27.1.2025

Hjemmelshavere

Navn: Helge Sverkmo
Navn: Trine Weiseth

Tilstede ved inspeksjon: Ja
Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Ja

Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Tommy Berg Telefon: 41301188
Firma: Norconsult Norge AS Epost: tommy.berg@norconsult.com
Adresse: Kongens gate 27, 7713 Steinkjer

Norconsult 

Om bygnings sakkyndig:

Takstfullmektig

Egne premisser:

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten.

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: Namsosvegen 3071, 7750 Namdalseid

Kommunenr:	5007	Gårdsnr:	148	Bruksnr:	4	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:		

Byggeår: 1983 - Tatt fra Ambita.
Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

Grunnmuren er oppført i lecablokker. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er kledd med liggende panel. Taket har saltaksform tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass. Balkongdør har kobla glass.

Overflater med noen bruksmerker og slitasje på grunn av alder og bruk.

Enkelte rom er tildekket med såpass mye løseøre at fullverdig inspeksjon ikke var mulig. Dette gjelder et soverom og kott i 2. etasje og deler av vaskerommet.

Det er registrert muselort i boligen. Nærmere undersøkelser ifm skadedyr anbefales utført.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2008	Tidligere eier etablerte ny kjøkkeninnredning og bygde nytt bad i 1. etasje. Opplyst av eier. Tidligere eier byttet ut innvendige vann og avløpsrør. Opplyst av eier. Deler av el-anlegget ble renovert/endret.	Nei

2013	Tidligere eier etterisolerte utvendig, byttet vinduer og bordkledning på 1. og 2. etasje. Opplyste av eier.	Nei
2017	Boligen ble tilbygd med nytt vaskerom og gang/entre. Arbeid utført av Eidbygg. Opplyst av eier. El-anlegget ble utvidet ifm tilbygget. Nytt sikringsskap etablert. Opplyst av eier.	Nei
2020 eller 2021	Etablerte elbil-lader. Arbeid utført av Elproffen. Opplyst av eier.	Nei

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandard (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	196	196	0	0	61
Fjøs	418	0	418	0	0
Brakke	16	0	16	0	0
Totalt m²	630	196	434	0	61

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	64	64	0	0	0
1. etasje	84	84	0	0	61
2. etasje	48	48	0	0	0
Totalt m²	196	196	0	0	61

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	64	0	64		Uinnredet kjellerrom.
1. etasje	84	84	0	Entre, vaskerom, gang, trapperom, bad, stue og kjøkken.	
2. etasje	48	48	0	Gang og 4 soverom.	Kott uten målbart areal.
Totalt m²	196	132	64		

Bygning: Fjøs

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Fraukjeller	96	0	96	0	0
1. etasje	159	0	159	0	0
2. etasje	163	0	163	0	0
Totalt m²	418	0	418	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Fraukjeller	96	0	96		Fraukjeller.
1. etasje	159	0	159		Gang, utedo, 2 lagerrom og driftsrom.
2. etasje	163	0	163		Lagerrom
Totalt m²	418	0	418		

Bygning: Brakke

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	16	0	16	0	0
Totalt m²	16	0	16	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	16	0	16		Gang og to lagerrom.
Totalt m²	16	0	16		

Kommentar til arealberegning

Deler av arealet i 2. etasje er ikke målbar pga takhøyde under 190cm.

Kott i 2. etasje har ikke målbart areal, så selv om det står oppgitt i romoversikten er arealet ikke medregnet.

Arealet i fraukjeller på fjøset er å betrakte som ca da fraukjeller ikke var tømt, og oppmåling er basert på rommet i etasjen over da eier opplyste at arealet på det rommet er ca like stort.

Det er også en gangbro over øverste etasje i fjøset. Denne er ikke målt opp som eget areal.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier opplyste at tidligere eier skiftet dreneringen i 2006.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Ja
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-3
Det opplyses om at dreneringen ble skiftet hele vegen rundt boligen.	
Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater.	
Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur.	
Det er stedvis fall inn mot grunnmur.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen.	
For videre omtale se punkt om «Rom under terreng».	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Lettklinker (lecastein eller lign)

Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
---	----

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-2

Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren. Eier opplyste at forhold med sprekker har vært stabilt siden de overtok eiendommen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling. Behov for tiltak kan ikke utelukkes.

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Grovkjeller
------------------------	-------------

Er det synlige skader eller påvist fukt?	Ja
--	----

Oppsummering av rom under terreng

TG-2

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur.

Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater indikeres fukt.

Det registreres fukt i svill/stendere på bærevegg i kjelleren, men det skyldes drypplekkasje fra rørfordelingsskap.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Forholdet må ses i sammenheng med punkt om «Drenering».

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
------	---------

Benevnelsen "Balkong" benyttes også for veranda og altan.

Det er etablert en balkong i impregnert trevirke.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
--	----

Balkongen er av eier opplyst oppført i 2016.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
--	----

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
---	----

Er det krav til rekkverk?	Ja
---------------------------	----

Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
<p>Det registreres små skjevheter på terrassen/verandaen, men ikke noe som tyder på konstruksjonssvikt.</p> <p>Terrassen er ikke etablert på støpte søylepunkt. Den er bygd på løse understøttinger og er derfor mere utsatt for sig/skader.</p> <p>Det registreres noe grønske og/eller svertesopp på terrassebord.</p> <p>Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.</p> <p>Rekkverket blir målt til 90 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.</p> <p>Åpning mellom liggende rekkverksbord er over 20 mm. og gir muligheter for klatring.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Det bør etableres støpte søylepunkter for bedre bæring og stabilitet.</p> <p>Overflatebehandling må påregnes.</p> <p>For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm og åpninger reduseres til maks 20 mm.</p>	

6.5 Balkong, terrasse, platting: Platting ved inngangsparti

Type	Platting
Det er etablert en markterrasse i impregnert trevirke.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Markterrassen er fra etableringen av tilbygget i 2017.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Det registreres noe grønske og/eller svertesopp på terrassebord.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Overflatebehandling må påregnes.	

Beskrivelse	
Innvendige dører er slette dører og fyllingsdører.	
Vinduer med 2-lags glass.	
Ytterdør og terrassedør med glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer i 1. og 2. etasje er opplyst skiftet i 2013. Datostempling på enkelte vinduer er fra 2010. Kjellervinduer er fra byggeår. Balkongdør er fra byggeår og har kobla-glass.	
Innvendige dører i 1. etasje er antatt å være skiftet i 2008, men eier kunne ikke si det med sikkerhet. Dører i 2. etasje er fra byggeår.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-3
Karmen er værslitte.	
Soveromsvindu på det ene soverommet lar seg ikke lukke.	
Enkelte dører tar i karm/terskel.	
Ytterdør i kjeller har fått en skade ifm at den ble påkjørt med henger da eier jobbet med å få ved inn i kjelleren. Det er innfestingen på hengslene i karm som er ødelagt.	
Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig.	
Et soveromsvindu har for små foringer.	
Det registreres misfarging på enkelte vinduers innside.	
Enkelte dørvridere er løse.	
Før til kott har løsnet fra hengslene.	
Det registreres råteskader og sprukket glass på et kjellervindu.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger må påregnes.

Justeringer/smøring anbefales.

Festing av vridere anbefales for å unngå skader på dørbled.

Ytterdør i kjeller må repareres.

Kottdør må festes.

Soveromsvindu med for små foringer bør få nye foringer.

Utskifting av enkelte vinduer pga alder må påregnes i nær fremtid.

Reparasjon av soveromsvindu som ikke lar seg lukke bør utføres.

Råteskadet vindu med sprukket glass må skiftes. Dette vinduet er årsak til TG-3, og kostnadsoverslag knyttes kun til bytte av dette vinduet.

Utbedringskostnader**Under 10 000**

6.7 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Veggene ble etterisolert og fikk ny kledning i 2013. Opplyst av eier.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-2
Store deler av kledningen er uten lufting.	
Kledningen bør overlatebehandles.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.	
Overflatebehandling må påregnes.	

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Delvis innredet / kaldtloft
<p>Loftet er i all hovedsak innredet som en 2. etasje. Det er et lite kryptloft over hanebjelker. Det er etablert en takluke for inspeksjon, men det er ikke nedfellbar stige.</p> <p>Inspeksjonen er begrenset til det som er synlig stående på en stol under luken. Undertegnede kom fortsatt ikke høyt nok til å få hodet opp gjennom luken.</p>	
Er loftet innredet etter byggeår?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	
TG-IU	
<p>Det var ikke mulig å inspisere godt på befaringen, så en nærmere inspeksjon må gjøres når det er mulig.</p> <p>Det er kun nærliggende bjelker som var mulig å se.</p> <p>Avvik kan ikke utelukkes.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Inspeksjon må foretas når det er mulig.	

6.9 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Takrenner er opplyst skiftet ifm etablering av tilbygget i 2016/2017.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	
TG-I	
Det var oppholdsvær på befaringen, så eventuelle lekkasjer vil ikke være oppdaget. En kontroll anbefales utført når det regner.	

6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	På tak
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-1

6.11 Takteking

Type teking	Metallplater
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Taktekking og undertak er opplyst skiftet i 2016/2017 ifm etablering av tilbygget.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av takteking	TG-1

6.12 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-3
Det er etablert en takteking med glatt overflate og det er krav til snøfangere.	
Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.	
Det er krav til stige for adkomst for feier. Godkjent takstige er etablert.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Snøfangere bør etableres. Før snøfangere eventuelt etableres bør det kontrolleres om taket er dimensjonert for å tåle belastningen av liggende snø.

Kostnadsoverslag er knyttet til etablering av snøfangere og en kontroll av dimensjoneringen av takkonstruksjonen, og ikke til en eventuell forsterkning av takkonstruksjonen om denne ikke er sterk nok til å tåle belastningen av liggende snø.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Kjellergulv er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Det opplyses om at bærestolpe ved trapp i kjeller er skjev.	
Det registreres målt totalavvik på mellom 15 mm og 30 mm på stue. Avviket er målt til 20 mm.	
Det registreres mindre avvik på flere rom.	
Flisefuger i entre er stedvis løsnet, og et par fliser er løse.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.	
Oppretting av stolpe ved trapp i kjelleren anbefales utført.	
Årsak til at flisefuger og flis har løsnet bør kontrolleres nærmere for å utelukke at forholdet er under utvikling.	
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.	

6.14 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei

Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra taket
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ja
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2
Det registreres rust/lakkavskalling på beslag.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Rust og avskalling på pipebslag bør utbedres.	
For videre omtale se rapport fra brann/feiervesen.	

6.15 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Kjøkkeninnredning opplyst å være fra 2008.	
Kjøkkeninnredningen har skader.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Enkelte fronter og benkeplate har skader som bør utbedres, alternativt skiftes.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtrekket fungerer som tiltenkt.	

6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Det er foretatt endringer fra opprinnelige plantegninger, i følge kommunen var det ikke krav om søknad på det tiltaket på utførelsestidspunktet.	
Tilbygg etablert av nåværende eier er opplyst byggesøkt og godkjent, men undertegnede har ikke sett dokumentasjon på dette.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.17 Trapp: Kjellertrapp

Beskrivelse	
Kjellertrapp er en bratt plassbygd tretrapp fra byggeår.	
Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av trapp	TG-3
Det er ikke etablert rekkverk i trappen.	
Trappen er slitt, og enkelte trinn er ikke årdentlig på plass i innfellingsspor på trappevangene.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Rekkverk må etableres og trinn settes ordentlig på plass i vangene.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.18 Trapp: Trapp til 2. etasje

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Ja

Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av trapp	TG-2
<p>Rekkverk måles til en høyde under 90cm.</p> <p>Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.</p> <p>Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.</p> <p>Det registreres noe overlateslitasje.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm.</p> <p>Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.</p>	

6.19 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Synlige avløpsrør er av plast.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige avløpsrør er skiftet i 2008. Rørføringer til vaskerom som ble etablert i 2017 er koblet til avløpsrør på badet fra 2008. Opplyst av eier.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
Er det sen avrenning fra tappested?	Ja
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
<p>Kloakk er ikke luftet over tak. Lufting med vakumventil.</p> <p>Stakeluke påvist i kjeller. Staking kan også utføres via andre installasjoner med avløp.</p> <p>Det registreres sen avrenning i servant på bad.</p>	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Pga sen avrenning fra servant på bad anbefales det gjennomført en avløpsrens. Om det ikke bedrer avrenningen bør en kontroll / utbedring av rørlegger gjennomføres.

Det anbefales å etablere kloakklufting over tak.

6.20 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system, Kobber
Synlige vannledninger er av kobber og "rør i rør" system.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det aller meste av rørføringene ble skiftet ifm etablering av bad i 1. etasje og renovering av kjøkken i 2008. Opplyst av eier.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Ja
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Fordelerskap er plassert i kjeller.	
Deler av vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.	
Deler av rørstrekk i kjeller er uisolerte og utsatt for frost.	
Det registreres at det har vært vanddrypp fra vannrør i rørfordelingsskap i kjelleren. Eier opplyste om at dette er et gjentakende problem.	
Stoppekran er plassert i kjeller.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens.	
Drypplekkasje i rørfordelingsskap bør kontrolleres og utbedres.	

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Anlegget er renoveret og utvidet i 2008 og 2017, ifm etablering av bad i 1. etasje og etablering av tilbygg. Det er etablert el-billader. Eier opplyste om at den ikke fungerer, så den må repareres/skiftes.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringssskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk**TG-2**

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Forrige el-kontroll ble gjennomført i 2019. Avvik ble rettet.

På befaringen var det er hull/innføringer i inntak eller sikringssskap som ikke har nippelinføringer eller er tettet med masse beregnet for formålet. Dette er i ettertid utbedret av eier.

Det er ikke forelagt noen dokumentasjon på utførelsen av anlegget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

Elbil-lader må repareres eller skiftes.

Det anbefales å få gjennomført en el-kontroll av elektrokyndig personell for en fullverdig kontroll av el-anlegget.

6.22 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Varmepumpe etablert i 2004. Opplyst av eier.	
Når var siste service på anlegget?	
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	TG-2
Forventet levetid på en varmpumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.	
For lengst mulig levetid og best mulig funksjon anbefales det gjennomført servicer med jevne mellomrom.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.	
Det må forventes at varmpumpen må skiftes i nær fremtid.	

6.23 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Kjeller	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2006	
Størrelse	
194	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Det er en sluk i rommet, men det opplyses om at sluken ikke helt nedfelt i gulvet, så noe vann vil bli liggende i rommet ved en lekkasje. Dette er årsak til at TG-2 settes.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Sluk bør tilordnes på en slik måte at alt av eventuelt lekkasjevann vil renne ned i sluk.	

6.24 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.	
Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Enkelte rom mangler muligheten for ventilering ut over at vindu kan åpnes.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert.	

6.25 Våtrom: Vaskerom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og panelplater på vegger.	
Våtrommet tilfredsstillende ikke dagens krav til våtrom, og en bruksendring av rommet som medfører at overflater utsettes for fritt vann er noe rommet ikke vil tåle.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vaskerommet ble etablert i 2017. Opplyst av eier.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja

Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-3
<p>Det er ikke fall til sluk og det er ikke vanntett sjikt ved dør eller langs overgang gulv/vegg.</p> <p>Det er manglende fall på gulv og ingen synlige tettesjikt ved døråpning og vegger.</p> <p>Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.</p> <p>Rommet er så fullt av løsøre at bom i flis lot seg ikke kontrollere på hele rommet.</p>	
Anbefalte tiltak overflater	
Fall mot sluk må etableres og vanntett sjikt ved dør og vegger må etableres.	
Utbedringskostnader overflater	50 000 - 150 000

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Panelplater vil ikke tåle belastningen av fritt vann, og det er ikke registrert tettesjikt ved dør og langs overgang gulv/vegg.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
<p>Rommet må ikke utsettes for fritt vann.</p> <p>Tettesjikt bør utbedres ved dør og langs overgang gulv/vegger for å ivareta vannsikkerheten på rommet ved en eventuell lekkasje.</p> <p>Ved bruksendring som fører til at overflater utsettes for fritt vann må materialer på veggene skiftes ut med materialer som tåler fukt.</p>	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert opplegg til vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-1
Rommet utsettes ikke for fritt vann, så hulltaking anses ikke som nødvendig.	
Søk med kapasitiv fuktsøker på rommet ga ingen utslag på fukt.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

6.26 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er opplyst etablert i 2008.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-2

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

Det er to sluk i rommet. Et under badekaret, og et i dusjsone. Det er tilstrekkelig fall til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.

Det registreres hulrom under enkelte fliser, men ikke tilstrekkelig til at det defineres som bom i flis.

Det registreres noe misfarging i fuge mellom gulv og vegg i dusjsone.

Anbefalte tiltak overflater

Misfarget fugemasse bør vaskes om mulig, alternativt bør den skiftes ut.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Sluk i dusjsone er tilgjengelig for inspeksjon. Sluk under badekar er ikke tilgjengelig.

Det registreres bruk av klemming, men membran er ikke synlig.

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder på tettesjikt står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap, klosett, badekar og innfellbare dusjvegger.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Det registreres riss i servant.	
Flottør i toalett stenger ikke alltid vannet fullstendig, så det renner litt vann i toalettet.	
Dusjdører er skjeve og lukker ikke helt.	
Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Fuktskade i servantskap bør utbedres.	
Servanten er tett og må ikke skiftes da rissene kun er estetiske, men om rissene føles meget sjenerende bør servanten skiftes.	
Toalettet må repareres.	
Dusjdørene må justeres.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Avtrekk er testet med papir og det registreres meget svakt sug i kanalen.	
Rommet mangler tilluft og funksjonaliteten blir pga dette redusert.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Funksjon på avtrekket må utbedres og tilluft ved dør bør etableres.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-1
Det er ikke foretatt hulltaking, men himling i kjeller er åpen mot ovenforliggende dusjsone.	
Fuktmåling er foretatt ved sluk under dusjsone.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

6.27 Krypjkjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Steinkjer	
Oppdragsnr.	
1708240334	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Trine Weiseth	Helge Sverkmo
Gateadresse	
Namsosvegen 3071	
Poststed	Postnr
NAMDALSEID	7750
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2015
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	9
Antall måneder	8
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	tryg
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1708240334

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Nei Ja

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Er usikker på om det er faglært eller ikke som har utført arbeidet da dette var utført før vi kjøpte boligen.
Arbeid utført av	Vet ikke

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja

Beskrivelse	Forventer det
-------------	---------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

Beskrivelse	Vet ikke
-------------	----------

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Vann og avløp fornyet i forbindelse med fornying av våtrom
Arbeid utført av	Vet ikke

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei Ja

Beskrivelse	Litt fukt i vegg mot gårdsplass da jeg fyllte masser over grunnmursplasten.
-------------	---

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Nei Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei Ja

Beskrivelse	Noen sprekker i lecamur og skeivhet i gulv i inngang
-------------	--

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Fornyng av el-anlegg i forbindelse med bygging av tilbygg i 2017 noe utbedringer utført ca 2008
Arbeid utført av	Nte elektro

Filer

[127474 Tilbakemelding fra installatør.pdf](#)

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Nei Ja

Beskrivelse	Godkjent el-kontroll i 2019
-------------	-----------------------------

- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
 Svar
 Beskrivelse
 Arbeid utført av
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja
 Beskrivelse

Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1708240334

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Trine Weiseth	2796923d644ab4c806b35e b7b206d817e73d2119	20.01.2025 18:43:21 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

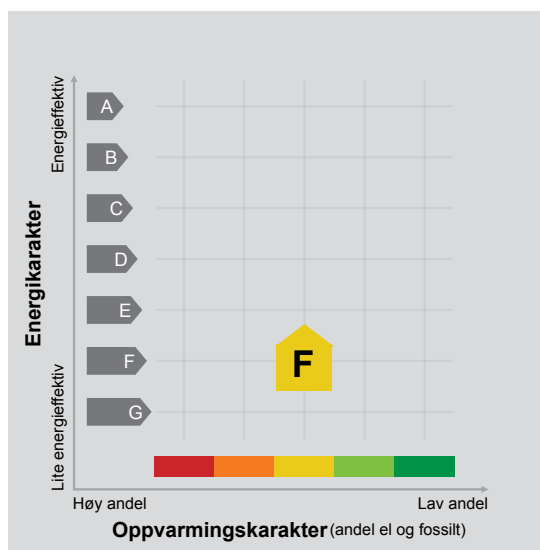
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Helge Sverkmo	10edd59e45d7b746db6357 8597618955e7ca90e9	20.01.2025 09:17:50 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1708240334

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

ENERGIATTEST

Adresse	Namsosvegen 3071
Postnummer	7750
Sted	NAMDALSEID
Kommunenavn	Namsos
Gårdsnummer	148
Bruksnummer	4
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	117925080
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-69106
Dato	20.01.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energi bruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Isolere varmtvannsrør

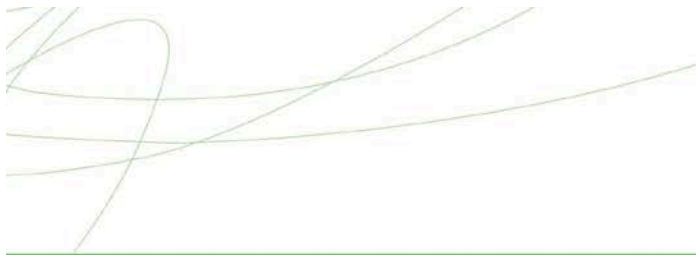
- Montere urbryter på motorvarmer

- Randsoneisolering av etasjeskillere

- Slå el.apparater helt av

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1983
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	196
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 1: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 5: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 6: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av vegg.

Tiltak 7: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørrblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 8: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 9: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Brukertiltak

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 11: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøle- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjøleskap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 14: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 15: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 16: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 17: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 18: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 19: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 20: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg**Tiltak 25: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin**

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsetts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetts og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røygassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Nabolagsprofil

Namsosvegen 3071 - Nabolaget Namdalseid - vurdert av 14 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

🚶 Bjørgan	4 min 🚶
Linje 680, 784	0.3 km
✈️ Namsos lufthavn	34 min 🚗
✈️ Trondheim Værnes	1 t 51 min 🚗

Skoler

Namdalseid skole (1-10 kl.)	10 min 🚶
141 elever, 11 klasser	0.7 km
Olav Duun videregående skole	33 min 🚗
852 elever	36.3 km
Steinkjer vgs	35 min 🚗
750 elever, 44 klasser	38.5 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Namdalseid skole og idrettshall	10 min 🚶
-----------------------------------	----------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 95/100



Kvalitet på skolene

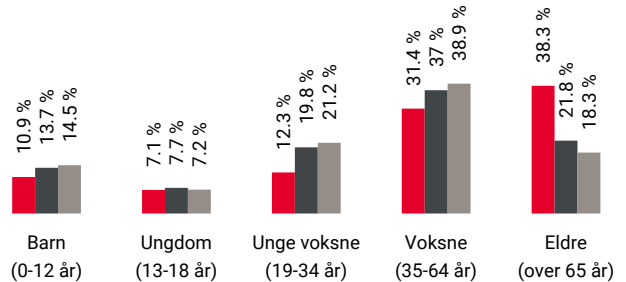
Veldig bra 77/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Namdalseid	440	264
Namsos kommune	15 001	7 783
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Vangstunet barnehage (1-5 år)	4 min 🚗
36 barn	2.5 km
Beitstad barnehage (1-5 år)	20 min 🚗
65 barn	20.7 km
Bangsund barnehage (1-5 år)	20 min 🚗
30 barn	23.1 km

Dagligvare

Coop Prix Namdalseid	24 min 🚶
Post i butikk, PostNord	1.8 km
Coop Marked Sjøåsen	7 min 🚗



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Støynivået

Lite støynivå 93/100



Kvalitet på barnehagene

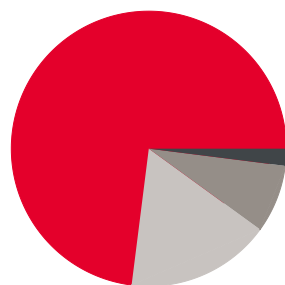
Veldig bra 86/100

Sport

⊕ Namdalseid idrettspark 4 min 0.3 km
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...

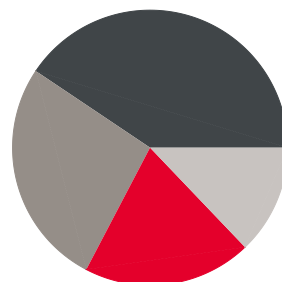
⊕ Ballflate 11 min 0.8 km
Ballspill

Boligmasse



■ 73% enebolig
■ 2% rekkehus
■ 8% blokk
■ 17% annet

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 20% i barnehagealder
■ 41% 6-12 år
■ 27% 13-15 år
■ 13% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



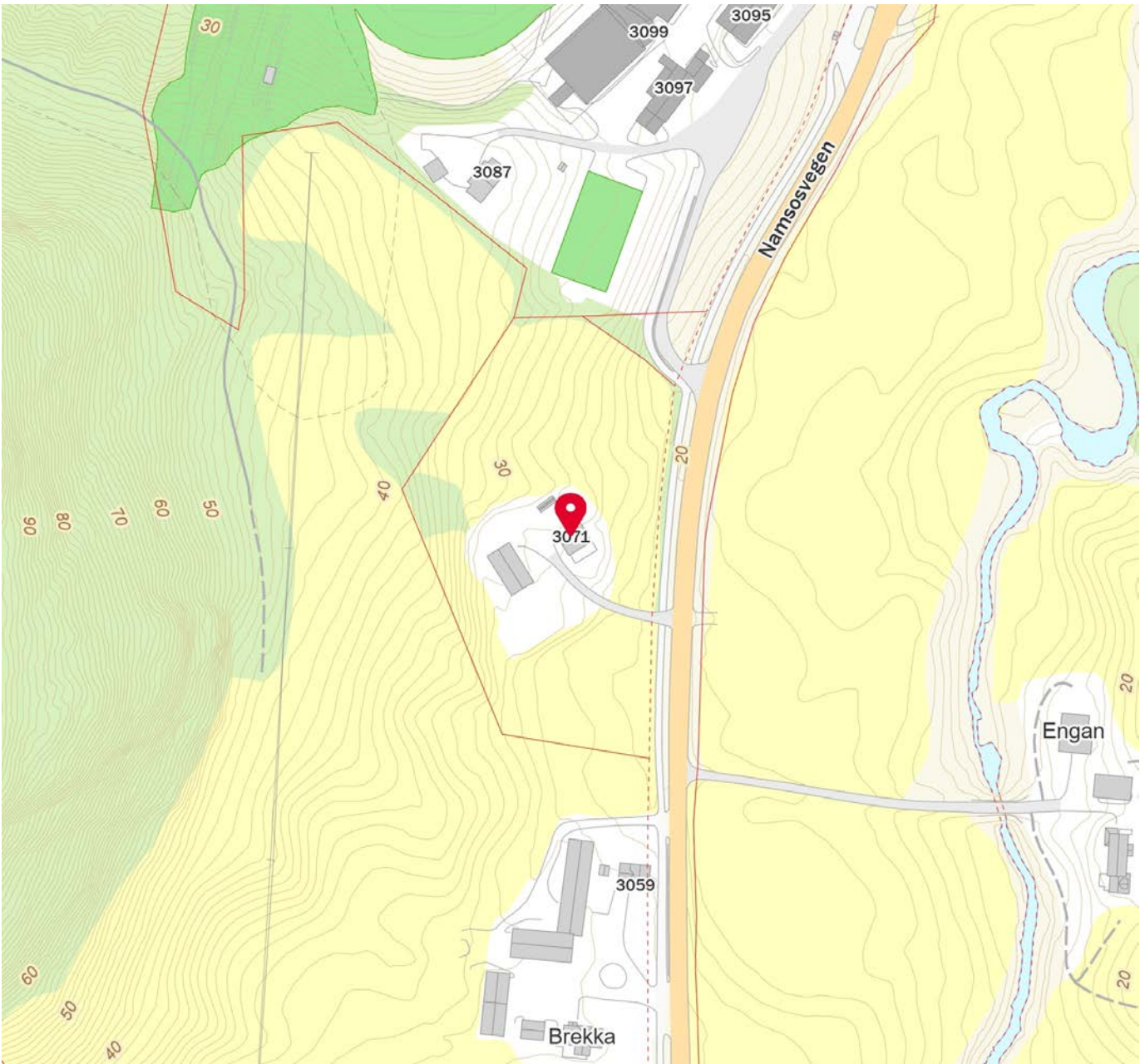
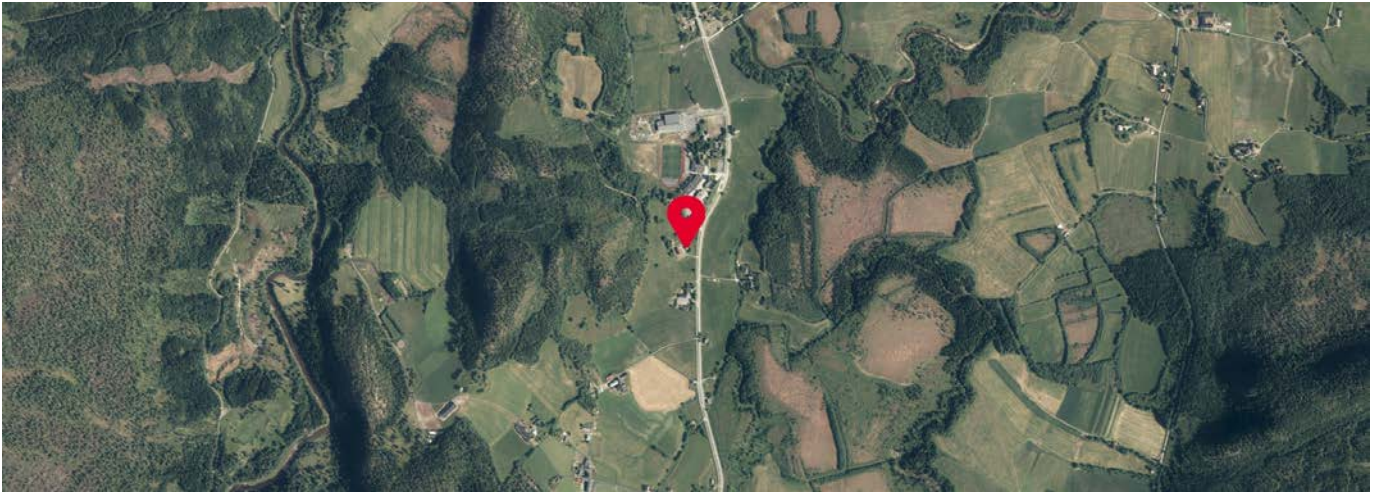
0%

49%

■ Namdalseid
■ Namsos kommune
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	43%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	11%	4%



Sdm. 5

Nord-Trøndelag Elektrisitetsverk

Avgrening til trafo nr. 25.

 Dagboksnr. 1083 dnl. 2814-1959
 Inderøy sorenskriverembete

Grunneiererklæring

 Undertegnede eier av g.nr. 149, b.nr. 6

 i Namdalseid herred gir herved Nord-Trøndelag Elektrisitetsverk — nedenfor kalt Fylkesverket — en stedsevarende rett til å ha elektrisk kraftledning over min eiendom.

I den anledning tilståes Fylkesverket følgende rettigheter:

- A. 1. Rett til å bygge kraftledningen i det vesentlige således som den nu er stukket ut og til herunder å kjøre fram og anbringe master med fundamenter for disse, til å strekke ledningene mellom mastene, til å anbringe transformatorer o. l. som Fylkesverket til enhver tid finner nødvendig for sin drift.
2. Rett til å foreta inspeksjoner og vedlikeholds- og reparasjonsarbeider ved kraftledningen.
3. Rett til nødvendige adkomstveger til linjen, til å bruke stier, gårds- og skogsveger utenfor linjen til fremskaffelse av materialer, for inspeksjon og vedlikehold.
4. Rett til langs ledningen å rydde trær eller fjerne andre gjenstander i en bredde av 5,00 m på hver side av midtlinjen. Hvis hensynet til linjens bygging, vedlikehold, tilsyn og sikkerhet krever større områder, er dette gjenstand for særskilt avtale.
5. Rett til å forby at der i en avstand av 10 m fra nærmeste ledning oppføres hus eller andre innretninger eller foretas arbeide som Fylkesverket finner kan være generende for ledningen. Gårdens eier forplikter seg til å respektere de forskrifter som oppstilles av det offentlige for benyttelse av den grunn som støter opp til kraftledningen, og til å underrette Fylkesverket minst 14 dager før hogst settes i gang i ledningens umiddelbare nærhet.
- B. Gårdens eier påtar seg de forannevnte forpliktelser og tilstår Fylkesverket de nevnte rettigheter på betingelser av at Fylkesverket vedtar følgende vilkår:
1. Grunneieren beholder eiendomsretten til grunnen hvorover ledningen går og kan fritt disponere denne til dyrking, beiting, framdrift av tømmer o. l. med den begrensning som følger av Fylkesverkets forannevnte rettigheter. Reparasjonsarbeider ved ledningen over dyrket mark utføres, såvidt mulig, før utsed og etter innhøsting.
2. For de under post A nevnte rettigheter og for det tap som hermed voldes grunneieren, betaler Fylkesverket en gang for alle en sum stor kr. 0,00. I tillegg kommer den godtgjørelse som skal ytes etter følgende punkt 3.
3. Fylkesverket betaler gårdens eier erstatning for den skade som voldes ved senere reparasjoner, forandringer eller utvidelser.
4. Den godtgjørelse som etter foregående punkt tilfaller gårdens eier forfaller til betaling så snart reparasjonsarbeidet er ferdig over eiendommen.
5. De trær som bortryddes eller felles på linjeområdet tilhører grunneieren. Ryddiggjøring av linjen kan mot vanlig tariffmessig betaling utføres av grunneieren innen en bestemt frist. I motsatt fall utføres dette av Fylkesverket. Hogst og fjernelse av trær som blir å foreta etter at linjen er satt i drift, kan Fylkesverket forbeholde seg å utføre selv når melding i henhold til punkt A. 5 er mottatt. Grunneierens plikt til sådan melding innskjerpes ved kunngjøring eller sirkulære en gang årlig.

6. Fylkesverket forplikter seg til å anbringe trapper over gjerder som må passeres under inspeksjon. Likeså forplikter Fylkesverket seg til å sette i stand nedrevne gjerder og å fjerne tiloversblevne materialer, sten, sand o. l. etter anlegget og senere vedlikehold og reparasjonsarbeider.
7. Utgifter til stemplet papir og tinglesing av denne erklæring er gårdens eier uvedkommende.
8. Enhver tvist som måtte oppstå i anledning nærværende kontrakt skal avgjøres ved voldgift etter tvistemålslovens bestemmelser herom. Hvis partene ikke blir enige om ansettelse av erstatningens størrelse i de tilfeller sådan kan kreves, fastsetter voldgiftsretten også denne.
 Hvor det alene dreier seg om ansettelse av et erstatningsbeløps størrelse, bærer Fylkesverket omkostningene med voldgiften. I øvrig bestemmer voldgiftsretten hvem som skal bære disse.

Vandabrud den 6 april 19 59.

For Nord-Trøndelag Elektrisitetsverk ^{22/4.59} Eier av g.nr. 149, b.nr. 6.

A. Halvorsen

Leif Bøgeft
 født 22/9-94

Det attesteres at underskriften er skjedd i vårt nærvær og at underskriveren er over 21 år.

D. s. o.

Leif Bøgeft

Bjørn Bøgeft

Verdien av fri grunn ansettes til kr. 10,-
 Nord-Trøndelag Elektrisitetsverk



DAGBOKNR. /19, DAGBF. / S. A.
 TINGLYST VED INDERØY SORENSKRIVEREMBETE,
 FØRT INN I GRUNNBOK-PERSONREG.
 FOR TINGLYSINGEN BETALT KR.

DAGBOKFØRT
10. APR 85 02121
SORENSKRIVEREN I
INDERØY

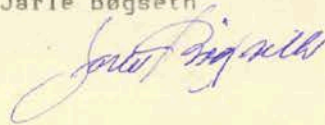
ERKLÆRING OM VEIRETT.

Nedenforstående erklæring tinglyses som heftelse
på eiendommen "Bjørghaugen" gnr. 148, bnr. 4 i
Namdalseid.

For eiendommen "Brekka", gnr. 148, bnr. 43, gis rett
til felles adkomstvei med denne eiendommen.

Namdalseid, den 20.03.85

Jarle Bøgseth





Namsos Kommune

Adresse Postboks 333 Sentrum, 7801

Telefon

Utskriftsdato: 03.01.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Namsos Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5007 **Gårdsnr.:** 148 **Bruksnr.:** 4

Adresse: Namsosvegen 3071, 7750 NAMDALSEID

Referanse: 1708240334

Kommunalt standardgebyr for bebygde eiendommer som er tilknyttet kommunalt/interkommunalt tjenestetilbud

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Vann		7118
Avløp		9357
Renovasjon		6488
Branntilsyn, feiing		494
Eiendomsskatt	Grunnlaget er 3,9 promille av skattetaksten	4463

Kommentar

Eiendomsskattetaksten er kr. 1 635 000,-.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRSPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



SAMMENDRAG



Boligmappennummer: AOP5088
Matrikkel: 5007-148/4/0/0
Bruksenhet: H0101
Andelsnr: 0



Hjemmelshavere:
 Helge Sverkmo, Trine Weiseth



Adresse:
 Namsosvegen 3071,
 7750 NAMDALSEID

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 6 dokumenter)

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
Sluttkontr. Samsvarserkl. (Bytte av downlights på bad).pdf	OLEKTRO AS	Elektriker	2022-05-06
NELFO Sjekklister smittevern	E-NOR INSTALLASJON AS	Elektriker	2021-09-13
NELFO Rapport fra risiko. og slutt Namsos	E-NOR INSTALLASJON AS	Elektriker	2021-09-13
NELFO Samsvarserklæring Namsos	E-NOR INSTALLASJON AS	Elektriker	2021-09-13
NELFO Samsvarserklæring Namsos	E-NOR INSTALLASJON AS	Elektriker	2021-09-10
NELFO Sjekklister smittevern	E-NOR INSTALLASJON AS	Elektriker	2021-09-10

LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 0 dokumenter)

Boligeier har ikke lastet opp dokumenter. Det kan være lurt å laste opp fargekoder, kvitteringer og annet nyttig som har med boligen å gjøre.



Post og besøk:
 Postboks 2923 Solli
 Dronning Mauds gate 10
 0230 Oslo

Kontakt:
 Telefon: 919 18 400
 kundeservice@boligmappa.no

Det lokale eltilsyn

DLE Steinkjer
Postboks 2551
7736 STEINKJER
+47 74 15 07 40

AnleggsId:

1039330-001

Rapportnr./SaksId.:

127474

Mottaker

SVERKMO HELGE
Namsosvegen 3071

7750 NAMDALSEID

Anleggsadresse-
ENGAN

7750 NAMDALSEID

Målnr.: 6970631408356516

PIN-kode: 2312

Kontrollert av

Bjørnar Kolstad

Rapport

I henhold til Lov av 29. mai 1929 om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr, og forskrifter utferdiget med hjemmel i denne loven (Bl.a. Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg, FEL), utøves det kontroll av elektriske anlegg.

Melding om rettingsarbeid slik det er utført skrives under hvert punkt og sendes Det lokale eltilsyn, dle@nte.no (alt. pr.post til: NTE Nett AS, DLE, Postboks 2551, 7736 Steinkjer). Rettingsarbeidet skal forestås av registrert elektroentreprenør.

Kontrolltype

Periodisk

Kontrolldato

09.08.2019

Det ble under kontrollen funnet følgende å bemerke:

BOLIG1 **Trapperom ved sikringskap**

Utstyr/anleggsdel var ikke betryggende festet, jfr. FEL §28.

Gjelder kabel og lampe.

** Kabel var festet*2 **Kjeller**

Utjevningsforbindelse til hovedvannledning manglet, jfr. FEL §19.

Ledning er lagt frem til stoppekran men er ikke tilkoblet

** Denne og hovedjord ble koblet*3 **Kommentar bad**

Avtrekksvifte virker å være utslitt og bør påberegnes å skiftes.

Rengjort og justert vifte. (Vifte sto skruet på rot)
Da jeg kjørte forbi på utsiden så det ut til at vifta ikke klarte å løfte "stormklaffene" som skal hindre at det blåser kald luft inn i rommet. Det kan være lurt å klatre opp på utsiden å sjekke om disse sitter fast eller om det er vifta som ikke klarer å presse dem opp.

DRIFTSBYGGNING

Kontrollen av det elektriske anlegget ble gjennomført iht. krav stilt i forskrifter som var gjeldende da det elektriske anlegget var nytt, eller ved eventuelle senere endringer/utvidelser. Anlegg utført etter eldre forskrifter innehar ikke samme sikkerhetsnivå som dagens forskrifter stiller til elektrisk anlegg.

Vår kontroll er gjennomført som en stikkprøvekontroll. Dette kan innebære at ikke alle feil eller mangler ved anlegget er avdekket.

RETTELSE ER UTFØRT AV:

8/1-20 Olav Brevik
Dato Underskrift montør
25/1-20 Olav Brevik
Dato Stempel/Underskrift elektroinstallatør

Isol.motst. ved kontroll	Etter utbedring	
2 M Ω	...	2 M Ω
DLE Steinkjer		
06.09.2019	Bjørnar Kolstad tilsynsingenør	
Rapporten utsendes uten signatur. Interne rutiner og saksbehandlingsverktøy sikrer sporbarhet.		

Det lokale elfilsyn

DLE Steinkjer
Postboks 2551
7736 STEINKJER
+47 74 15 07 40

Side 2 av 2

AnleggsId:

1039330-001

Rapportnr./SaksId.:

127474

4 **Sikringskap**

Anlegget ga ikke beskyttelse mot elektrisk støt ved normal bruk, jfr. FEL §20.

Tamper på inntaksledningen var ikke skjermet mot berøring.

En Klemmer byttet ut med AL/cv Pist.

Eiendomsgrenser

- | | |
|---|--|
|  Middels - høy nøyaktighet |  Vannkant |
|  Mindre nøyaktig |  Vegkant |
|  Lite nøyaktig |  Fiktiv grenselinje |
|  Skissenøyaktighet eller uviss |  Teigdelelinje |
|  Omtvistet grense |  Punktfeste |



Målestokk 1:1000
Dato: 18.12.2024



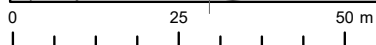
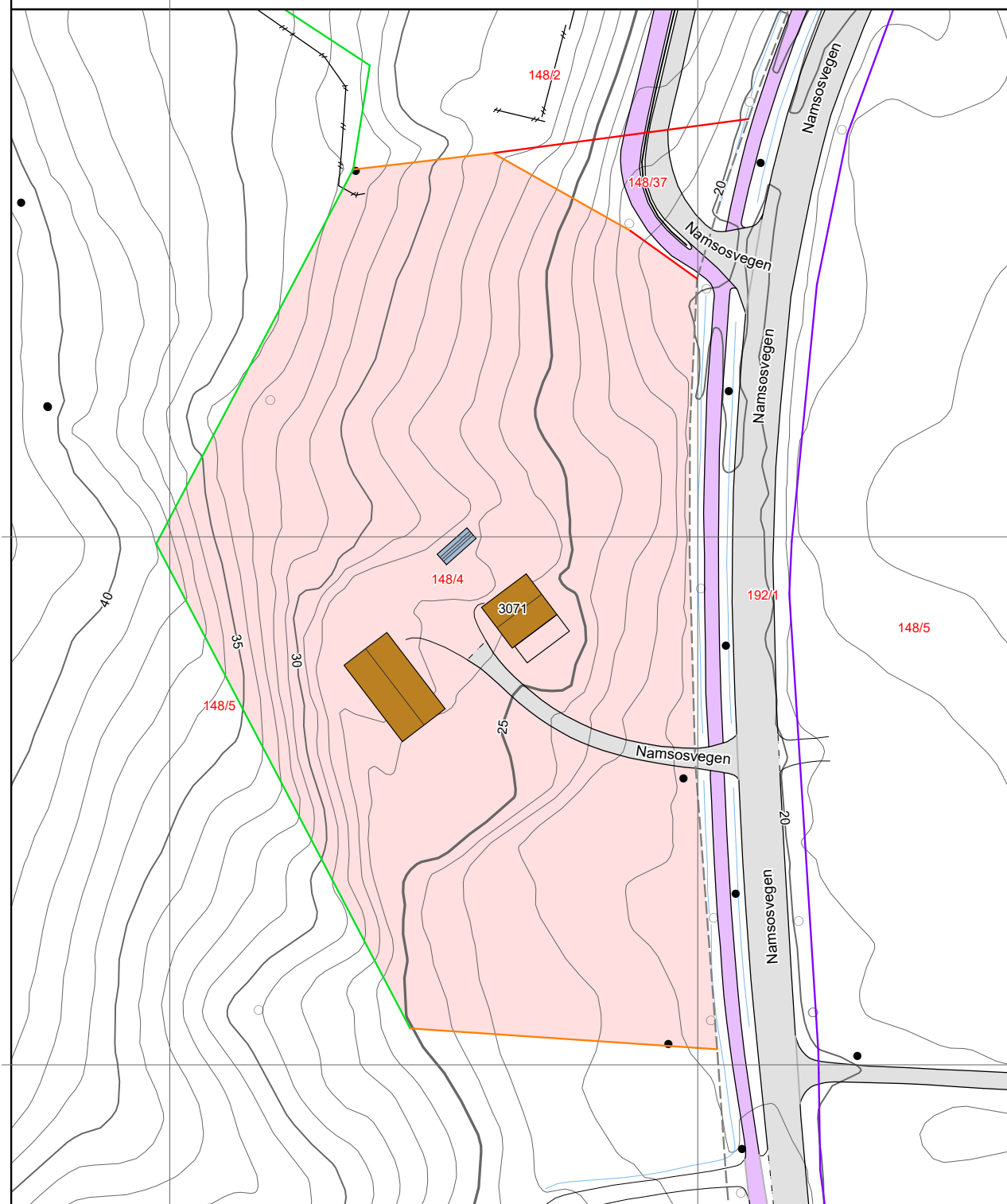
0 25 50 m

© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene












Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.







Eiendomsgrenser

- | | |
|--|--|
| — Middels - høy nøyaktighet | - - - Vannkant |
| — Mindre nøyaktig | - - - Vegkant |
| — Lite nøyaktig | - - - - - Fiktiv grenselinje |
| — Skissenøyaktighet eller uviss | - - - - - Teigdelelinje |
| - - - Omtvistet grense | - - - - - Punktfeste |









Tegnforklaring









	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje
Eiendomsgrenser	
	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkø
	VegKjørende

	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdselTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer



0 10 20 30m
 Målestokk 1: 1500 ved A4 utskrift
 Utskriftsdato: 28.01.2025 10:26
 Eiendomsdata verifisert: 28.01.2025 10:24

GÅRDSKART 5007-148/4/0
 Tilknyttede grunneiendommer:
 148/4/0



Markslag (AR5) 13 klasser		AREALTALL (DEKAR)	
TEGNFORKLARING			
=	Fulldyrka jord	9.1	
5	Overflatedyrka jord	0.0	
6	Innmarksbeite	0.6	9.7
S	Skog av særst høy bonitet	0.0	
H	Skog av høy bonitet	0.5	
M	Skog av middels bonitet	0.0	
L	Skog av lav bonitet	0.0	0.5
i	Uproduktiv skog	0.0	
1	Myr uten skog	0.0	
	Åpen jorddekt fastmark	0.0	
	Åpen grunnlendt fastmark	0.0	0.0
	Bebyggd, samf., vann, bre	2.8	
	Ikke kartlagt	0.0	2.8
	Sum	13.0	13.0

Skog-klassene kan også omfatte skog på myr.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenning. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrænser
- Driftsenterpunkt

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 148, Bruksnr 4	Kommune:	5007 Namsos
Adresse:		Grunnkrets:	604 Bjørgan
Veiadresse:	Namsosvegen 3071, gatenr 25001	Valgkrets:	7 Namdalseid
	7750 Namdalseid	Kirkesogn:	9110901 Namdalseid
Oppdatert:	28.09.2019		

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Ja
Bruksnavn:	Bjørghaug	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	14.09.1875	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	12 967,5 kvm	Skyld:	0,34		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:	Hjelpelinje vegkant				

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning: 01.01.2020 Matrikkelført: 01.01.2020		Mottaker	5007/148/4	0,0
Omnummerering	Forretning: 01.01.2018 Matrikkelført: 01.01.2018		Mottaker	5007/148/4	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning: 14.04.2004 Matrikkelført:		Avgiver Mottaker	5007/148/4 5040/148/56	-18 275,3 18 275,3
Kart- og delingsforretning	Forretning: 15.02.2004 Matrikkelført:		Avgiver Mottaker	5007/148/4 5007/148/54	0,0 0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning: 12.02.2004 Matrikkelført:		Avgiver Mottaker	5007/148/4 5040/148/55	-50,0 50,0
Kart- og delingsforretning	Forretning: 06.05.2003 Matrikkelført:		Avgiver Mottaker	5007/148/4 5007/148/53	-8 995,5 8 995,5
Kart- og delingsforretning	Forretning: 06.05.1994 Matrikkelført:		Avgiver Mottaker	5007/148/4 1725/148/49	-192,4 192,4
Kart- og delingsforretning	Forretning: 29.08.1989 Matrikkelført:		Avgiver Mottaker	5007/148/4 1725/148/47	-1 521,0 1 521,0
Sammenslåing	Forretning: 28.11.1988 Matrikkelført:		Avgiver Mottaker	1725/149/6 5007/148/4	0,0 0,0
Sammenslåing	Forretning: 28.11.1988 Matrikkelført:		Avgiver Mottaker	1725/148/44 5007/148/4	-6 217,0 6 217,0
Sammenslåing	Forretning: 28.11.1988 Matrikkelført:		Avgiver Mottaker	1725/148/38 5007/148/4	-24 000,0 24 000,0
Sammenslåing	Forretning: 28.11.1988 Matrikkelført:		Avgiver Mottaker	1725/149/16 5007/148/4	0,0 0,0
Skylddeling	Forretning: 13.10.1971 Matrikkelført:		Avgiver Mottaker	5007/148/4 5007/148/37	-1 200,0 1 200,0
Skylddeling	Forretning: 14.09.1875 Matrikkelført:		Avgiver Mottaker	1725/148/3 5007/148/4	0,0 0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 2: Enebolig (Kilde: Etabl. av fylkeskomm./fylkesforsyningsnemnda)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Namsosvegen 3071	Bolig	170,0	Kjøkken	4		

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	170,0	Igangset.till.:	15.05.1982
Energikilde:	Annen energikilde	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Annen oppvarming	BRA totalt:	170,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	29.07.1983
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	117925080			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			70,0		70,0				
H01	1		73,0		73,0				
H02			27,0		27,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Hus for dyr/landbr.lager/silo (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	186176499			Antall etasjer:	

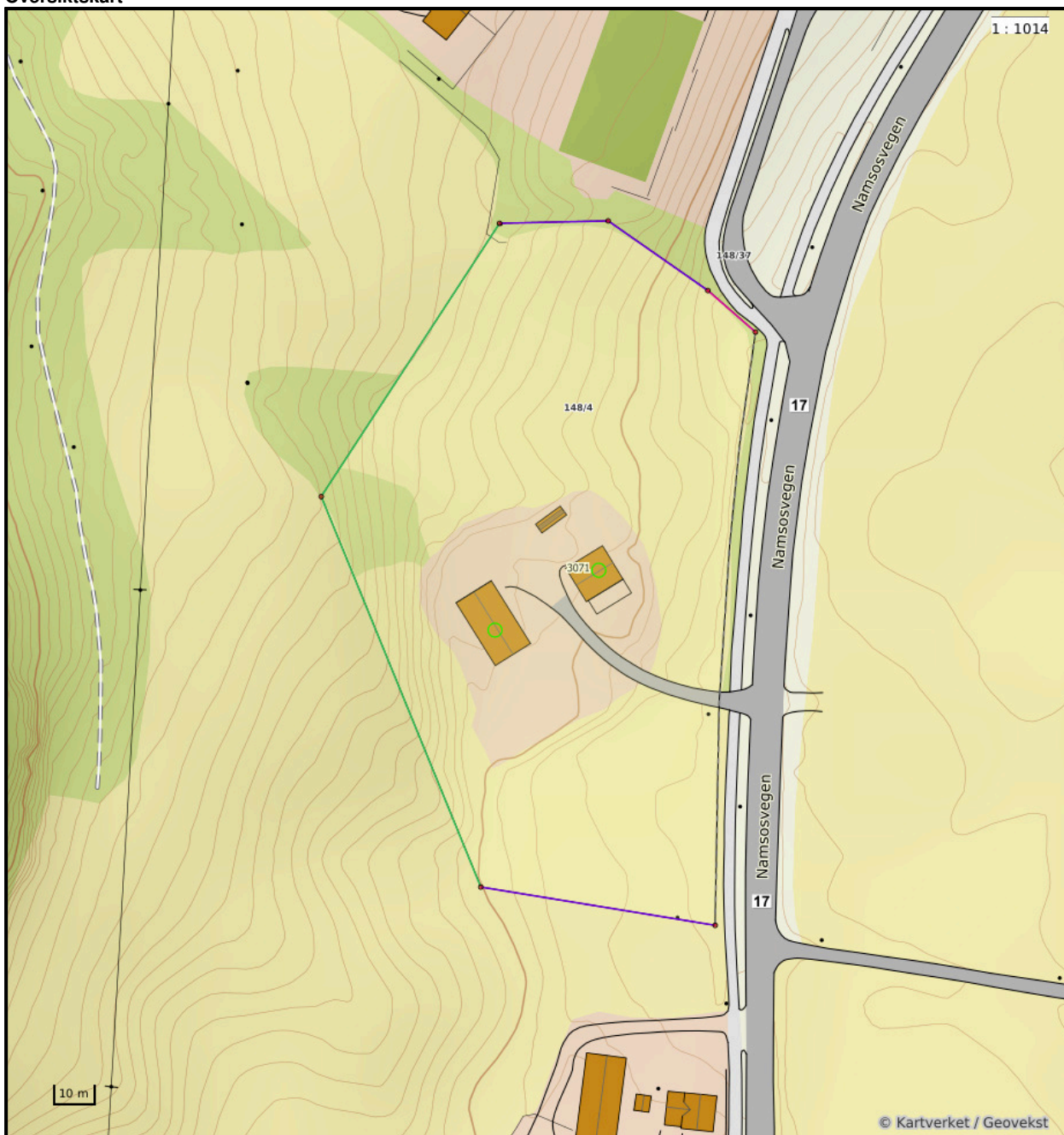
Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

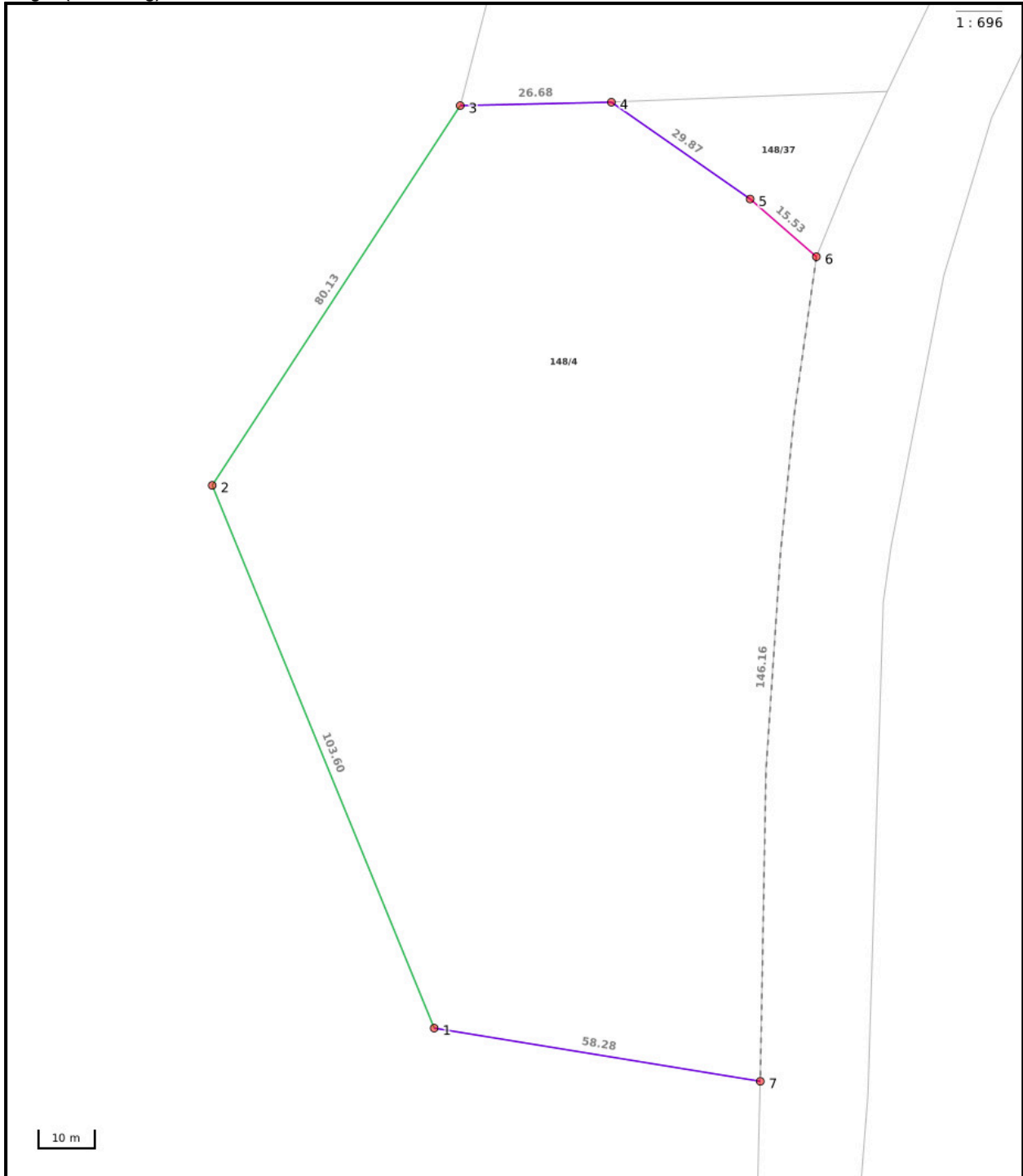
Hjelpelinjer

- - Vannkant
- - Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- ▲ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

- - Vannkant
- - Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- △ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

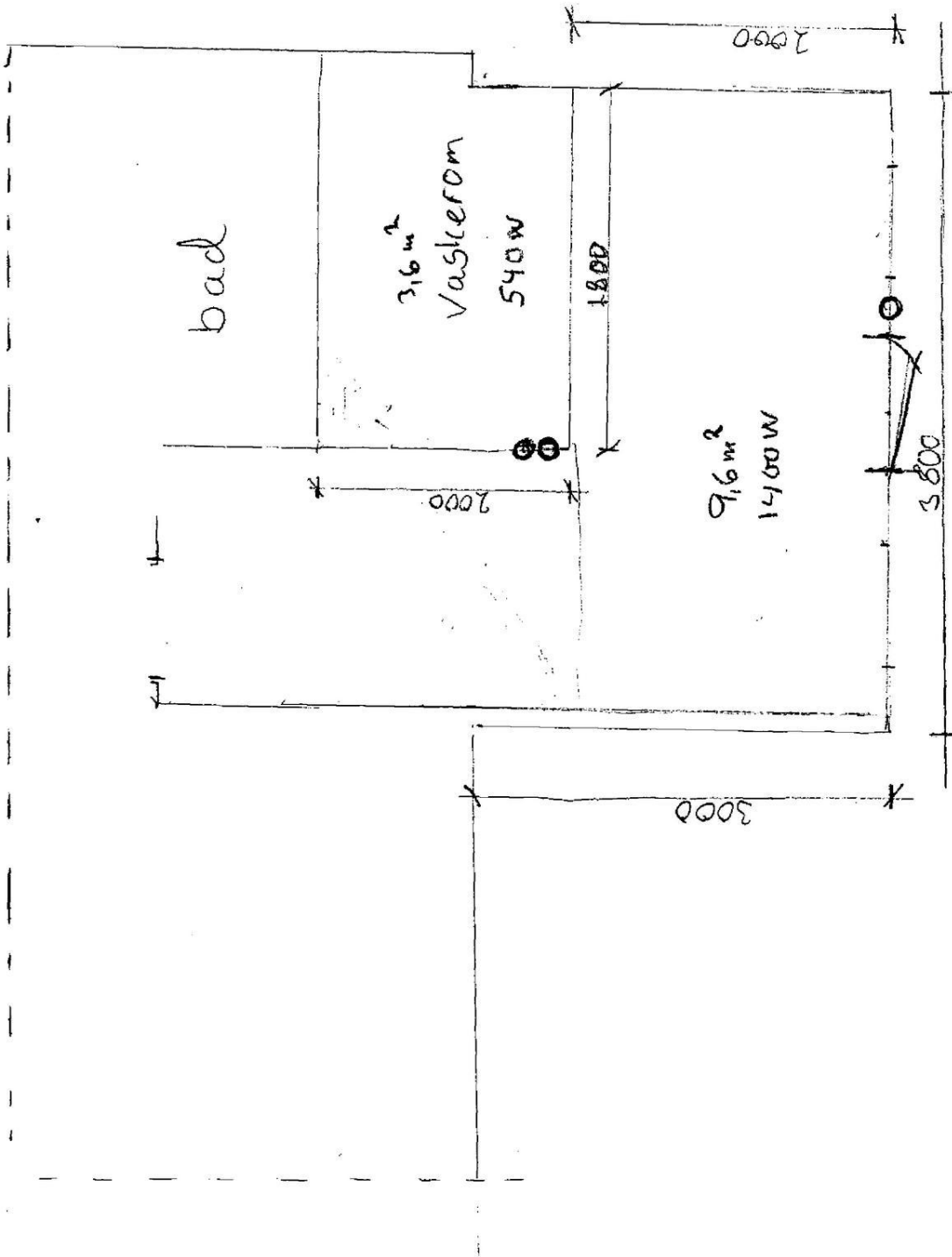
Areal og koordinater

Areal: 12 967,50m² **Arealmerknad:** Hjelpelinje vegkant
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

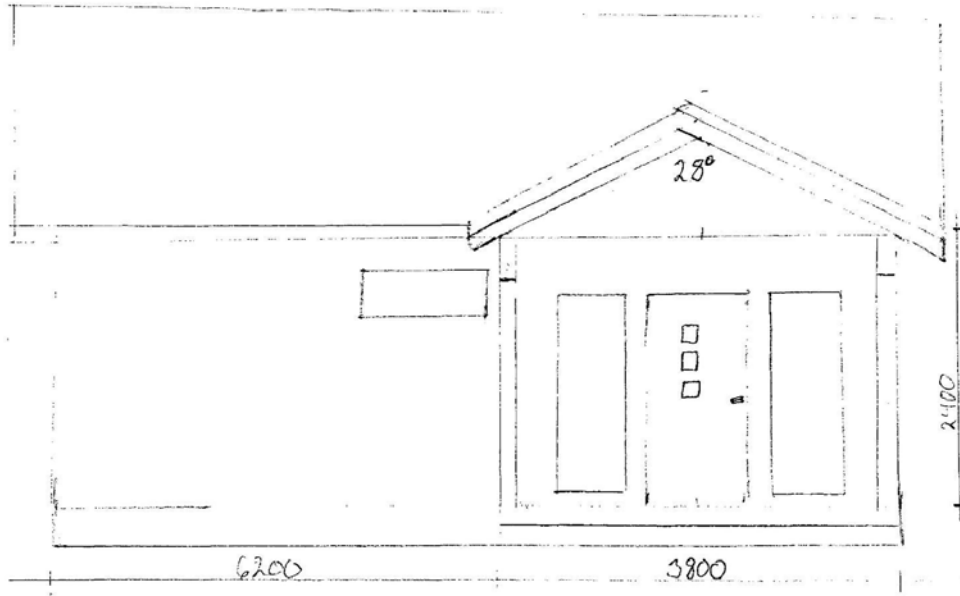
Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 125 206,90	607 145,51	103,60m	Terrengmålt	14		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	7 125 298,67	607 097,43	80,13m	Terrengmålt	14		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	7 125 369,58	607 134,74	26,68m	Terrengmålt	14		Jord	Nei	Rør
4	7 125 372,69	607 161,24	29,87m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	7 125 357,98	607 187,24	15,53m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	7 125 348,90	607 199,84	146,16m	Genererte data: Fra annen geometri	500		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpепunkt
7	7 125 202,94	607 203,66	58,28m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

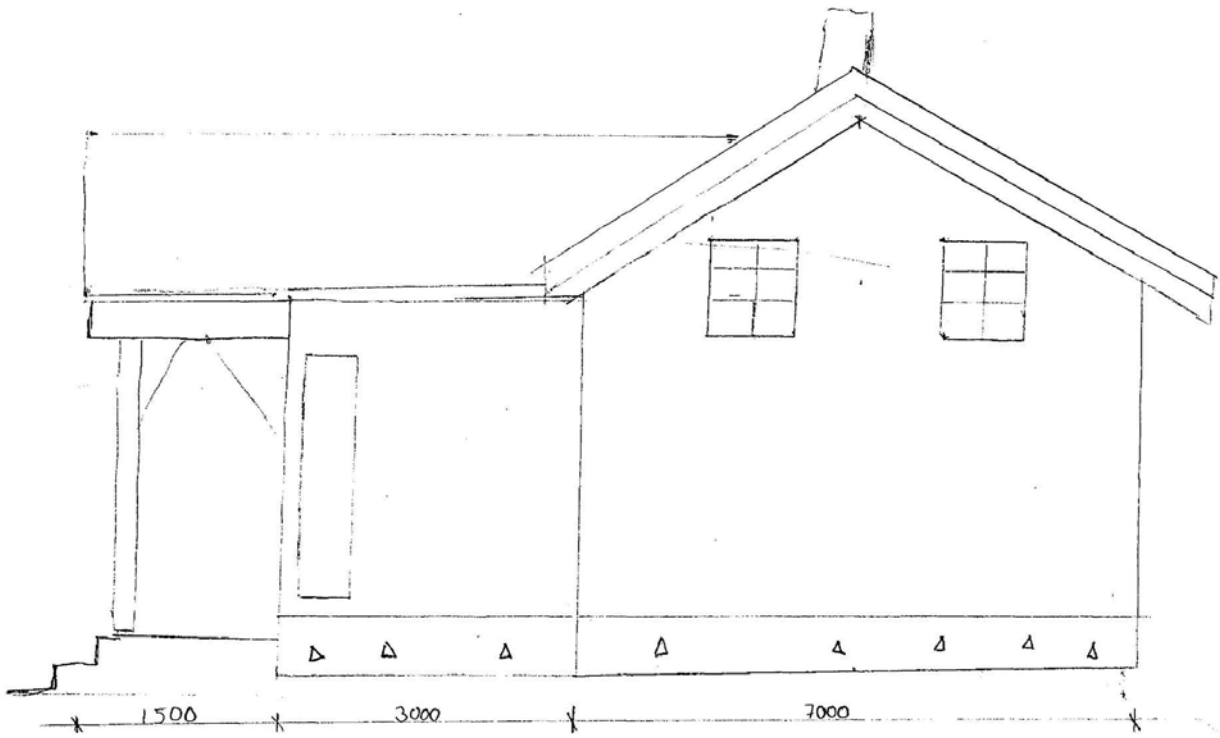
(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.



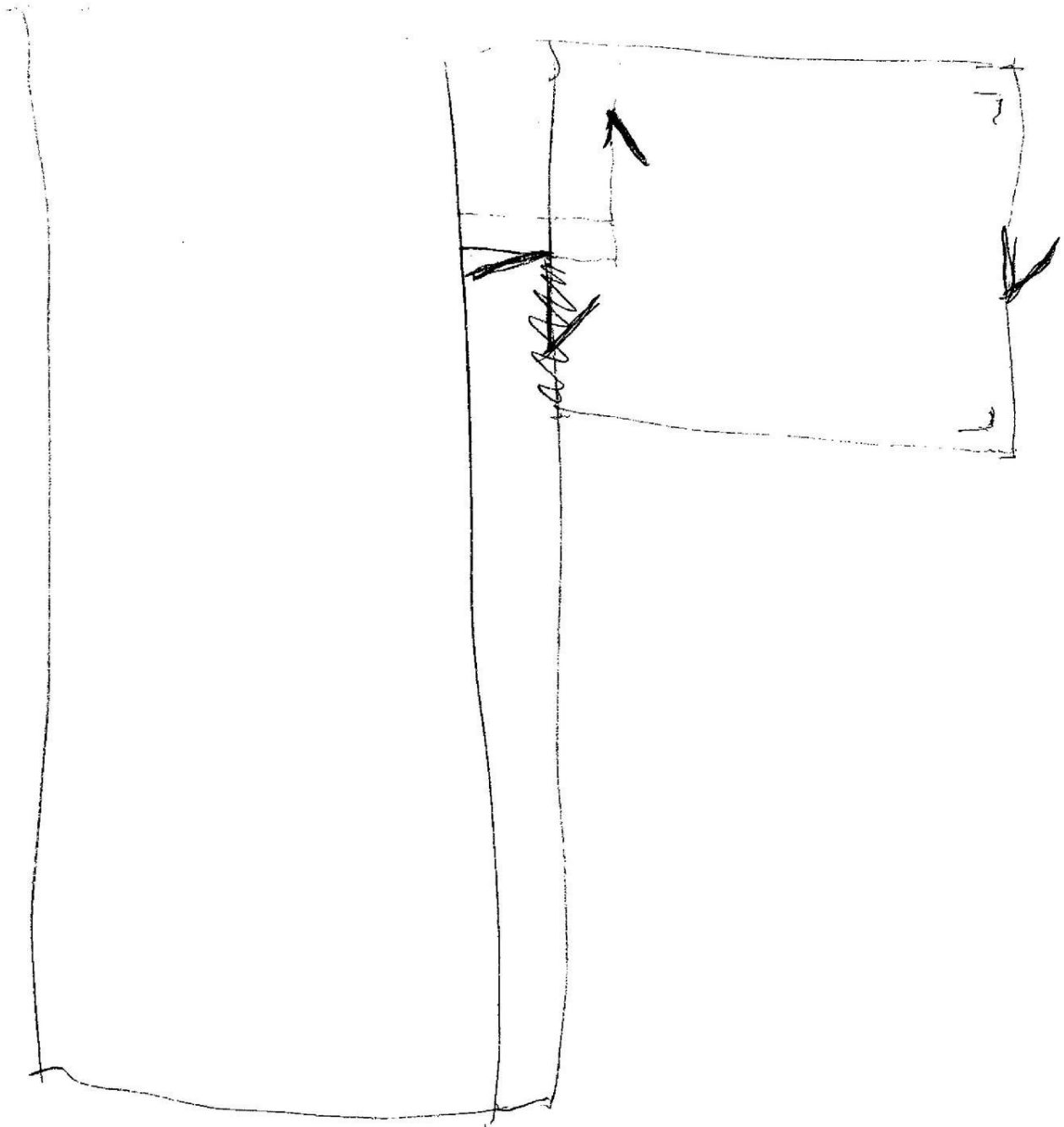
Vic: 1980 W

Nord





158 - 200





Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Namsos Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5007 **Gårdsnr.:** 148 **Bruksnr.:** 4

Adresse: Namsosvegen 3071, 7750 NAMDALSEID

Referanse: 1708240334

Vann	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett. Eiendommen har ikke vannmåler
Avløp	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.
Vei	Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.
Pålegg	Tilknytningsforhold ikke vurdert.

Kommentar

Namsos kommune har ingen informasjon vedr status på de private ledningene. Dersom de er tilknyttet offentlige ledninger iht kommunens krav, må det, ved forespørsel, framlegges godkjent dokumentasjon (fra autorisert rørlegger/entreprenør). Kravet er at overvann IKKE skal være koblet inn på kloakkledning og omvendt. Er ikke eiendommen tilknyttet offentlige ledninger iht gjeldende krav, må det forventes at det vil komme et pålegg. Det var tidligere ikke vanlig eller påkrevd å sende inn slik dokumentasjon til kommunen. Ved evt spørsmål eller mer informasjon, ta kontakt med Tomas Haugum eller Sturla Tømmerås, Namsos kommune.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerene/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgjøring og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra **HELP**.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt **HELP** på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no


Retts skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Namsosvegen 3071
7750 NAMDALSEIDMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tomas HøinTelefon: 481 45 822
E-post: tomas.hoin@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre